

# **Viherhoidon laiminlyöntien syyt yksityisillä kiinteistöpihoilla**

Hyvän menettelytavan prosessikaavio pihojen tilaajille



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Lepaa, rakennettu ympäristö

kevät, 2020

Anja Tamminen

Rakennettu ympäristö  
Lepaa

---

<b>Tekijä</b>	Anja Tamminen	<b>Vuosi</b> 2020
<b>Työn nimi</b>	Viherhoidon laiminlyöntien syyt yksityisillä kiinteistöpihoilla - hyvän menettelytavan prosessikaavio pihojen tilaajille	
<b>Työn ohjaaja</b>	Hannu Äystö	

---

## TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön aiheena ovat yksityisten kiinteistöpihojen vaiheet vastaanotosta takuu-aikaan ja kunnossapitoon sekä syyt, jotka johtavat niissä tapahtuviin viherhoidon laiminlyönteihin. Työn tilaajana on Kotikatu Oy:n Espoon viherpalveluyksikkö. Sen kunnossapidettäviksi ovat hiljattain siirtyneet viisi kansirakenteista yhteispihaa Helsingin Kalasatamassa. Ne toimivat tämän työn esimerkkikohteina.

Työn tutkimuksellisessa osuudessa haastateltiin esimerkkikohteiden rakennuttamisen ja kunnossapidon edustajia. Kysymykset koskivat sekä alaa yleisesti että esimerkkikohteita. Tuloksia analysoimalla selvisi, että ongelmia on muun muassa töiden puutteellisessa hoitamisessa, seurannassa ja valvonnassa. Kehitettävää on hankkeen kaikissa vaiheissa ja jokaisen osapuolen toiminnassa.

Työn johtopäätös on, ettei viherhoidon laiminlyönteihin ole yksiselitteistä syytä tai ratkaisua. Ongelmat johtuvat puutteista viherhoidon arvostuksessa sekä asenteissa ja ammattitaidossa. Nämä ovat useimmiten lähtökohtana muille sille, jotka johtavat takuuajan ja kunnossapidon laiminlyönteihin.

Työn lopputuotoksena tehtiin hyvän menettelytavan prosessikaavio. Sen tarkoituksena on ohjeistaa etenkin yksityisten kiinteistöpihojen tilaajia, jotta viherhoidon laiminlyönteiltä välttyttäisiin jatkossa. Kaavion avulla toiminta voidaan kohdistaa paremmin niihin asioihin, joihin tilaajalla on vaikutusmahdollisuuksia.

**Avainsanat** rakennuttaminen, takuu-aika, kunnossapito

**Sivut** 34 sivua, joista liitteitä 1 sivua

Landscape Design and Construction  
Lepaa

---

<b>Author</b>	Anja Tamminen	<b>Year</b> 2020
<b>Subject</b>	Reasons for the neglect of green area maintenance in private property yards - process chart for better procedures to the orderers of the yards	
<b>Supervisor</b>	Hannu Äystö	

---

ABSTRACT

The themes of this thesis are private property yards and their phases from the reception to the period of guarantee and maintenance. The work deals with the causes which lead to neglects of green area maintenance in private property yards. The commissioner of this thesis is Kotikatu Oy's green area maintenance unit in Espoo. It has recently started to maintain five common yards with deck structures. Those are the example maintenance jobs of this work.

In the research part of this work representatives of the construction contracting and maintenance were interviewed. The questions of the interview were related generally to the sector as well as the example targets. By analyzing the results it was revealed that there were problems among other things in the inadequate management, tracking and supervision of the work. There is room for improvement in all phases of the project and each party's actions.

The conclusion of the work is that there is no unambiguous reason or solution to the maintenance neglects. The problems are caused by the defects in the appreciation of green area maintenance and in the attitudes and expertise. These are most often the starting point for the other reasons that lead to neglects in the period of guarantee and maintenance.

As the outcome of the work a process chart was made for better procedures. Its purpose is to guide especially the orderers of the private property yards so in the future the neglects of the maintenance can be avoided. With the help of the chart, actions can be better targeted to those issues, which the orderer has possibilities to influence.

**Keywords** construction contracting, period of guarantee, maintenance

**Pages** 34 pages including appendices 1 pages

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	TYÖN TILAAJA, TAUSTA JA TAVOITE .....	2
2.1	Työn tilaaja .....	2
2.2	Työn tausta ja tavoite.....	2
3	KIINTEISTÖPIHAT JA NIIDEN RAKENNUUTTAMINEN .....	3
3.1	Kansipihat.....	3
3.2	Rakennuttamisen vaiheet, sopimusehdot ja -asiakirjat.....	3
3.3	Rakentamisen viimeiset vaiheet .....	4
3.3.1	Urakan itselle luovutus ja vastaanottotarkastus.....	4
3.3.2	Takuuaika.....	4
3.4	Kunnossapito.....	5
3.4.1	Kiinteistöjen ulkoalueiden kunnossapito ja hoito .....	5
3.4.2	Kiinteistöpalveluiden kilpailutus ja valvonta .....	6
4	KALASATAMAN YHTEISPIHAT .....	7
4.1	Kalasataman yhteispihat .....	7
4.1.1	Dirika.....	7
4.1.2	Kippari.....	9
4.1.3	Fiskari.....	10
4.1.4	Junkki .....	12
4.1.5	Stuuvari.....	14
5	TUTKIMUSMENETELMÄT.....	15
5.1	Tutkimusmenetelmä .....	15
5.2	Tutkimuksen toteutus .....	15
6	TUTKIMUSTULOKSET .....	16
6.1	Pääurakoitsijan edustajan haastattelu.....	16
6.2	Rakennuttajan edustajan haastattelu .....	18
6.3	Tilaajan edustajan haastattelu .....	19
6.4	Konsultin haastattelu .....	21
6.5	Kunnossapidon edustajan haastattelu.....	23
7	TULOSTEN ANALYYSI .....	25
7.1	Haastattelujen analysointi .....	25
7.2	Suunnittelu ja rakentaminen.....	25
7.3	Vastaanottotarkastus .....	25
7.4	Takuuaika .....	26
7.5	Kunnossapito.....	27
7.6	Kalasataman kohteet .....	28
7.7	Prosessin parantaminen.....	29

8 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	29
LÄHTEET .....	31

Liite 1      Hyvän menettelytavan prosessikaavio

## 1 JOHDANTO

Kiinteistöpihojen rakennuttaminen on monivaiheinen prosessi, johon kuuluu runsaasti aikaa ja rahaa. Kun rakennuskohde valmistuu ja se vastaanotetaan, alkaa takuuajan hoito. Urakoitsija on vastuussa siitä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen eli YSE 1998 mukaan seuraavat kaksi vuotta, jonka jälkeen alkaa kohteen kunnossapito. Ongelmat pihojen hoidossa etenkin alkuvuosina haittaavat kasvien kasvuunlähtöä ja vaikeuttavat jatkossa kohteen kunnossapitoa. Puutteellinen viherhoito vaikuttaa myös pihan viihtyvyyteen ja toimivuuteen. Lisäksi pihasuunnitteluun ja rakentamiseen käytetyt investoinnin menevät osittain hukkaan.

Tämän opinnäytetyön aiheena ovat yksityisten kiinteistöpihojen vaiheet vastaanotosta takuu aikaan ja kunnossapitoon sekä syyt, jotka johtavat niissä tapahtuviin viherhoidon laiminlyönteihin. Aihetta on tarpeellista tutkia, koska omien havaintojeni mukaan vaikuttaa siltä, että ongelmat pihojen viherhoidossa ovat yleisiä ja niihin havahdutaan usein liian myöhään. Tutkimuskysymyksiä, joihin opinnäytetyössä etsitään vastauksia ovat: 1. Mitkä ovat ne syyt, jotka johtavat rakentamisen jälkeen pihojen hoidon laiminlyönteihin? 2. Mihin asioihin hankkeen tilaajan tulisi kiinnittää huomiota, jotta laiminlyönneiltä välttyttäisiin?

Työssä esimerkkipiikoina ovat viisi kansirakenteista yhteispihaa Helsingin Kalasatamassa. Näiden pihojen rakennuttamisen asiakirjoihin takuuajan ja kunnossapidon osalta perehdytään teoriaosuudessa. Lisäksi vastauksia aiheeseen ja tutkimuskysymyksiin etsitään haastattelemalla kaikkien pihojen osalta niiden tilaajaa, konsulttia ja nykyistä kunnossapitäjää, sekä yhden pihan osalta sen rakennuttajaa ja pääurakoitsijaa. Saatuja tuloksia analysoidaan ja sitä kautta prosessia parannetaan, jotta vastaavilta virheiltä ja ongelmilta välttyttäisiin jatkossa.

## 2 TYÖN TILAAJA, TAUSTA JA TAVOITE

### 2.1 Työn tilaaja

Kotikatu Oy on kiinteistönpalveluyritys, joka on saanut alkunsa vuonna 1989 perustetusta pienestä, helsinkiläisestä kiinteistöhuoltoyrityksestä (Kotikatu kiinteistöpalvelut, 2019a). Nykyisin Kotikatu Oy tarjoaa palveluita asuinkiinteistöjen ylläpitämiseen, huoltoon ja siivoukseen (Kotikatu kiinteistöpalvelut, 2019b). Sen toiminta on organisoitu paikallisyksiköihin, joita on muun muassa pääkaupunkiseudulla, Pirkanmaalla, Porissa ja Oulussa (Kotikatu kiinteistöpalvelut, 2019a). Kotikatu työllistää yli 1400 työntekijää ja sen liikevaihto on noin 100 miljoonaa euroa (Kotikatu kiinteistöpalvelut, 2020).

Tämän opinnäytetyön tilaajana toimii Kotikatu Oy:hyn kuuluva viherpalveluyksikkö Espoossa. Se tarjoaa jatkuvia viheralueiden hoitosopimuksia, kausikasvien hoitoa, pienkunnostuksia sekä leikkikenttien turvallisuustarkastuksia ja korjauksia (Kotikatu kiinteistöpalvelut, 2019c). Hoitosopimukset sisältävät tavanomaiset ylläpitotyöt kuten nurmikoidenleikkuut sekä rikkakasvien torjunnat, mutta myös halutessa pihojen vikojen ja puutteen korjauksia. Kausikasvien hoito koskee sesonkiluonteisesti puita ja pensaita sekä kesäkukkia ja perennoita. Pienkunnostuksista esimerkkeinä ovat istutusten sekä kiveysten uusimiset sekä puunkaadot. (Kotikatu kiinteistöpalvelut, 2019c)

### 2.2 Työn tausta ja tavoite

Kotikatu Oy:n kunnossapidettäviksi ovat viherhoidon osalta vuosina 2018 ja 2019 siirtyneet neljä kansirakenteista yhteispihaa Helsingin Kalasatamassa. Kolmen pihan viherhoidosta on vastannut aiemmin parin vuoden ajan toinen kiinteistöhuoltoyritys. Yksi pihoista on ollut takuuajanhoidossa ennen Kotikadun viherhoidon piiriin siirtymistä. Näissä kaikissa pihoissa on esiintynyt vaihtelevissa määrin ongelmia takuuajan sekä kunnossapidon aikaisessa viherhoidossa. Näiden pihojen lisäksi työssä on mukana yksi vuonna 2018 valmistunut yhteispiha. Se on vielä takuuajan hoidossa ja kunnossapidon piiriin piha siirtynee vuoden 2020 aikana.

Kalasataman pihat ovat tämän työn esimerkkikohteita, joiden kautta aiheutta lähestytään. Opinnäytetyössä tarkastellaan syitä, jotka johtavat takuuajan ja kunnossapidon aikaisiin ongelmiin yksityisillä kiinteistöpihoilla. Työn tavoitteena on tuottaa hyvän menettelytavan prosessikaavio. Sen tarkoituksena on ohjeistaa rakennuttamishankkeen tilaajia, jotta tulevaisuudessa pihojen hoidon ongelmat vältettäisiin esimerkkien kaltaisissa kohteissa.

### 3 KIINTEISTÖPIHAT JA NIIDEN RAKENNUTTAMINEN

#### 3.1 Kansipihat

Kansipihalla tarkoitetaan pihaa, joka on rakennettu kattorakenteen päälle (Helsingin kaupunki, 2019). Niiden rakentaminen yleistyy, koska kaupunkirakenne tiivistyy ja samalla pihakoot pienenevät (Taskila, 2015, s. 7). Kansipihojen pysäköinti on sijoitettu pihakannen alapuolella, jolloin pihatila vapautuu, huoltoajo pois lukien, ajoneuvoliikenteeltä (Helsingin kaupunki, 2019).

Kansipihojen suunnittelussa on monia reunaehtoja, jotka on huomioitava laadukkaan ja onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi. Haasteita tuovat esimerkiksi kansirakenteen kantavuus, tilan niukkuus ja veden poisto pihasta. (Taskila, 2015, s. 7-8) Kansipiha on myös kasvillisuudelle vaativa kasvuympäristö, sillä kasvualustan määrä on rajallinen ja se poikkeaa ominaisuuksiltaan tavanomaisesta puutarhamullasta. Lisäksi lumikuorma, märkyys sekä vaihtelevat ilmasto-olosuhteet asettavat kasvillisuuden valinnalle ja istutusratkaisuille erityisvaatimuksia. (Helsingin kaupunki, 2019)

#### 3.2 Rakennuttamisen vaiheet, sopimusehdot ja -asiakirjat

Rakennuttamisen prosessi koostuu tehtäväkokonaisuuksista, joita ovat tarvesuunnittelu, hankesuunnittelu, rakennussuunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito. Nämä puolestaan voidaan jakaa lukuisiin pienempiin osiin. (Vuorinen, 2019) Hankkeen eri osapuolten tulee tuntea tehtäväkokonaisuudet sekä niihin liittyvät rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, jotta rakennuskohde toteutuu onnistuneesti. YSE 1998 luo vakioehtoina pohjan urakkasopimusjuridiikalle Suomessa. (Kaskiaro, Laine & Oksanen, 2019, s. 13-14)

Hankkeen osapuolten tulee tuntea myös yleiset laatuvaatimukset, joita alalla käytetään sopimusasiakirjoina. Viherrakentamisessa noudatetaan soveltuvin osin viherrakentamisen yleistä työselostusta VRT'17 tai infrarakentamisen yleisiä laatuvaatimuksia InfraRYL. Vastaavasti viherhoidossa noudatetaan soveltuvin osin viheralueiden hoidon laatuvaatimuksia VHT'14. Kiinteistöalalla voidaan käyttää VHT'14 tai omia yleisiä laatuvaatimuksia KiinteistöRYL.



### 3.3 Rakentamisen viimeiset vaiheet

#### 3.3.1 Urakan itselle luovutus ja vastaanottotarkastus

Urakoitsija varmistaa ennen vastaanottotarkastusta rakennustöiden valmiuden ja sopimuksenmukaisuuden luovuttamalla urakan itselleen. Tämä on osa laadunvarmistusta, jolla pyritään virheiden karsimiseen sekä edesauttamaan vastaanottotarkastuksen sujumista. On suotavaa, että itselle luovutukseen osallistuu myös tilaajan valvoja. Luovutuksen yhteydessä havaitut virheet ja puutteet sekä myöhemmin niihin tehdyt korjaukset merkitään tarkastuslistaan. Näin varmistetaan kohteen valmius vastaanottotarkastukseen. (Eskola, 2018, s. 89-90)

Urakoitsija on normaalisti se osapuoli, joka pyytää kirjallisesti vastaanottotarkastuksen pidettäväksi. Kun tilaaja on saanut tämän pyynnön, tulee tarkastus pitää seuraavan kahden viikon sisällä. Tarkastukseen osallistuvat urakoitsija tai urakoitsijat sekä tilaaja. Siinä käydään läpi kaikki urakkasopimuksessa osapuolten toisilleen esittämät vaatimukset koko rakennuskohteen osalta. (Kaskiaro ym., 2019, s. 263,266)

Tarkastuksessa havaitut vähäiset virheet ja puutteet eivät estä rakennuskohteen vastaanottoa, mutta ne kirjataan ylös, ja niiden osalta sovitaan pidettäväksi jälkitarkastus. Siinä tarkastetaan, että edellä mainitut seikat on saatettu kuntoon. Mikäli näin ei ole, pidetään uusi jälkitarkastus. Kaikista edellä mainituista tarkastuksista tulee laatia pöytäkirjat. (Pirttijärvi, 2012, s. 32,35)

Kun rakennuskohde on vastaanotettu, loppuvat osapuolten velvollisuudet urakkasopimuksen osalta (Pirttijärvi, 2012, s. 29). Vastaanoton seurauksena päättyy välittömästi urakan suoritus aika ja alkaa takuu aika. Urakoitsijan ei enää siis tarvitse antaa työmaapalveluita. Samalla sen osalta päättyvät myös työnjohtovelvollisuudet. Lisäksi siirrytään takuuajan vakuuteen, joka on viidesosa rakennusaikaisesta vakuudesta. Vastaanoton jälkeen tilaaja on velvollinen maksamaan erääntyvät maksuerät ja sille siirtyy myös vaaranvastuu. (Eskola, 2018, s. 92-93)

#### 3.3.2 Takuu aika

Takuu aika alkaa yleensä siitä päivästä, kun kohde vastaanotetaan. Sen kesto on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan kaksi vuotta, ellei urakkasopimuksessa muuta sovita. Takuu aika on eräänlainen koe aika, jonka aikana urakoitsija on vastuussa tekemänsä työn sopimuksenmukaisuudesta, mukaan lukien lisä- ja muutostyöt. (Kaskiaro ym., 2019, s. 156,161)

Takuuaikana sovelletaan ns. käännettyä näyttötaakkaa. Tilaajan tarvitsee ainoastaan osoittaa missä virhe kohteessa on, jolloin urakoitsijan täytyy se omalla kustannuksellaan korjata. Korjausvastuusta vapautuakseen urakoitsijan on kyettävä osoittamaan, ettei virhe ole sen aiheuttama. (Kaskiaro ym., 2019, s. 156-157) Jos kyse on esimerkiksi tavanomaisesta kulumisesta, ulkopuolisesta vahingonteosta, tilaajan, sivu-urakoitsijan, huollon tai suunnittelun virheestä voi urakoitsija välttää korjausvastuun (Eskola, 2018, s. 95).

Takuuajan toimintoihin kuuluvat viheralueiden hoitotyön tarkastukset. Niitä pidetään yleensä sovitusti vähintään kaksi kertaa kasvukauden aikana keväisin ja syksyisin. Takuuajalle kuuluu myös kasvunlähtötarkastus, joka tehdään syksyllä valmistuneiden vihertöiden osalta seuraavana keväänä ja keväällä valmistuneiden vihertöiden osalta saman vuoden syksyllä. Mikäli tarkastuksessa havaitaan esimerkiksi kuolleita kasveja, puutteita puiden tuennoissa tai korjattavaa nurmikossa ovat ne takuun piiriin kuuluvia korjauksia, joiden määräajasta sovitaan tarkastuksen yhteydessä. (Eskola, 2018, s. 94)

Takuuajantarkastus voidaan pitää sovittaessa sekä ensimmäisen että toisen takuuvuoden lopussa. Vaihtoehtoisesti pidetään ainoastaan yksi takuujantarkastus toisen vuoden lopussa, mihin takuu aika loppuu (Eskola, 2018, s. 94). Se pidetään aikaisintaan kuukausi ennen takuuajan päättymistä ja viimeistään kyseisenä päivänä (Eskola, 2018, s. 94). Jos tarkastusta ei pyydetä ajoissa järjestettäväksi, jatkuu takuu aika vielä yhden kuukauden ajan siitä, kun se olisi laskennallisesti jo päättynyt. Takuutarkastuksessa kaikki takuu aikana ilmenneet virheet käydään läpi ja tavanomaisesti urakoitsija korjaa virheet kerralla vasta tämän jälkeen. (Kaskiaro ym., 2019, s. 157,161) Tarkastuksesta tehdään pöytäkirja ja korjauksista sovitaan pidettävän jälkitarkastus (Eskola, 2018, s. 94). Kuitenkin sellaiset virheet ja puutteet, jotka aiheuttavat vaaraa, rappeutumista tai haittaavat kohteen käyttöä on, jo takuuajalla viipymättä korjattava (Kaskiaro ym., 2019, s. 156). Hyväksytyn tarkastuksen seurauksena urakoitsija saa takuuajanvakuutensa (Eskola, 2018, s. 94).

### 3.4 Kunnossapito

#### 3.4.1 Kiinteistöjen ulkoalueiden kunnossapito ja hoito

Kunnossapito on infranimikkeistön uusi termi, joka jakaantuu korjaukseen, huoltoon ja käyttöön. Se korvaa aiemmin käytetyn ylläpito termin, joka jakautui hoitoon ja kunnossapitoon. Kiinteistöjen ulkoalueiden kunnossapito on toimintaa, joka ei olennaisesti muuta kohteen laatutasoa, mutta säilyttää sen ominaisuudet uusimalla tai korjaamalla rakenteita. Esimerkkejä siitä ovat puun kaataminen tai päällysrakenteen paikkaus. (Eskola, 2018, s. 97-98)

Kiinteistön ulkoalueiden hoito jakaantuu kasvillisuustöihin, ulkoalueiden puhtaanapitoon ja talvikunnossapitoon. Ulkoalueiden hoito on yksi helpoiten huomattavista ja arvioitavissa olevista kiinteistönhoidon osa-alueista, koska ainoastaan säännölliset toimenpiteet kiinteistön piha-alueella pitävät sen siistissä ja turvallisessa kunnossa. Kasvillisuustöihin, joita myös vihertöiksi kutsutaan, lukeutuvat kaikki työt, jotka kohdistuvat nurmikkoon, kasveihin tai kasvualustaan. (Kiinteistönhoidon käsikirja, 2016, s. 380, 384)

### 3.4.2 Kiinteistöpalveluiden kilpailutus ja valvonta

Kiinteistöpalveluiden hankintaprosessin vaiheet ovat tarvehankinta, suunnittelu, kilpailutus, neuvottelut ja sopimus. Prosessi on samanlainen, riippumatta siitä mitä palvelua ollaan ostamassa. Kilpailutustarpeen taustalla voivat olla monet syyt, kuten tyytymättömyys nykyisen palvelun laatuun. Kilpailutus ei kuitenkaan aina ole tarpeellista. Sopimuksen päivitys tai neuvottelu nykyisen palveluntuottajan kanssa riittää usein hyvin. (Pennanen & Repo, 2017, s. 10,15-16)

Kiinteistöpalveluiden kilpailutuksen tekee yleensä isännöitsijä apunaan taloyhtiön hallitus. Kilpailutus voidaan toteuttaa perinteisin keinoin, tai erilaisten sähköisten välineiden ja järjestelmien avulla. Perinteisellä keinolla tarkoitetaan esimerkiksi puhelimitse tai kirjeitse tehtävää kilpailutusta. Muita asteittain ammattitaitoisempia kilpailutuksen keinoja ovat sähköposti, sähköinen huoltokirja tai erillisen hankintajärjestelmä. (Pennanen & Repo, 2017, s. 45-48)

Ennen kiinteistön ulkoalueidenhoitoa ja kunnossapitoa koskevan tarjouspyynnön laadintaa tilaaja kartoittaa kiinteistön nykytilan sekä määrittää sen hoidon ja kunnossapidon tavoitteen (Rakennustietosäätiö RTS, 2009, s. 104). Tarve palvelun hankinnalle tulisi määrittää riittävän tarkasti, jotta tarjous vastaisi tarvetta (Pennanen & Repo, 2017, s. 18). On erittäin tärkeää tiedostaa minkälaista ostettavan palvelun sisällön ja laadun halutaan olevan (Pennanen & Repo, 2017, s. 14).

Tarjouspyynnön on oltava kirjallinen ja siinä tulee esittää määrätyt asiat. Muutamana esimerkkinä niistä ovat tarjouksen pyytäjän esittely, palvelun kuvaus ja palveluntarjoajan valintakriteerit. Tarjouspyyntömateriaalien tulee olla selkeitä ja yksiselitteisiä eikä niissä saa esiintyä ristiriitaisuuksia. Materiaaleista tulisi käydä ilmi, mikä on kilpailutuksen tavoite. Lisäksi niiden pohjalta tarjous pitäisi pystyä laskemaan helposti. (Pennanen & Repo, 2017, s. 48-50)

Tarjouspyyntöjen lähettämisen jälkeen vastaanotettuja tarjouksia vertailaan. Sen pohjalta valitut palveluyhtiöt kutsutaan tarjousneuvotteluihin, joissa tarjouksien sisältöä käsitellään. Jatkotoimenpiteet määritellään neuvottelujen ja niistä saatujen tarkennusten perusteella. Yhtenä vaihtoehtona on jatkaa sopimusneuvotteluihin, joissa käsitellään sopimuksen ehtoja ja laaditaan sopimus. (Pennanen & Repo, 2017, s. 55,61,64)

Kiinteistönpalveluyrityksen vaihtuessa tehdään vaihtotarkastus. Siihen osallistuvat isännöitsijä sekä väistynyt ja tuleva kiinteistönpalveluyhtiö. Tarkastuksessa varmistetaan, että väistynyt osapuoli on hoitanut velvollisuutensa sopimuksen mukaisesti sen päättymiseen asti. Tuleva kiinteistönpalveluyhtiö tekee kohteessa oman tarkastuskierroksen, jonka havainnoista se ilmoittaa isännöitsijälle. (Pennanen & Repo, 2017, s. 72-73)

Kiinteistönhoidon toteutumisen ja laadunvalvonta on oltava jatkuvaa. Sopimusohjelmassa määritetään se, miten sopimuksen noudattamista seurataan yhdessä palveluyhtiön kanssa. Toimivin tapa on se, että palveluyhtiön ja taloyhtiön edustajat tapaavat säännöllisesti ja käyvät läpi hoitoon liittyvät huomiot. (Pennanen & Repo, 2017, s. 73-74) Seurantaa voidaan suorittaa myös määräaikailla yhdessä tehtävillä laadun arvioinneilla. Valvontaan liittyvät myös yksittäiset tarkastuskäynnit, palvelun tuottajan omaevalvonta ja raportointi sekä sen seuranta. (Eskola, 2018, s. 107)

## 4 KALASATAMAN YHTEISPIHAT

### 4.1 Kalasataman yhteispihat

Kalasataman Sörnäistenniemessä sijaitsee seitsemän saman palveluyhtiön hallinnoimaa kansirakenteista yhteispihaa, joista viisi uusinta on valittu tähän työhön. Yhteispihojen tarkoituksena on helpottaa tutustumista muihin asukkaisiin sekä lisätä yhteisöllisyyttä alueella. Pihojen hallinnoinnista ja huollosta vastaa alueellinen palveluyhtiö Kalasataman Palvelu Oy. (Fisuverkko, 2019) Työhön valitut yhteispihat ovat valmistuneet vuosina 2013-2018 ja niiden tilaajana on toiminut Kalasataman Palvelu Oy. Pihojen suunnittelusta ja toteutuksesta ovat vastanneet kohdekohtaisesti eri tahot. Seuraavissa kappaleissa esitellään tarkemmin yhteispihojen vaiheita takuuajan ja kunnossapidon osalta. Lähteenä käytetään Kalasataman Palvelun yksityisistä rakennuttamisen asiakirjoista niitä, joita on ollut saatavilla. Lisäksi tarkennuksia asiakirjojen puuttuviin tietoihin saatiin haastatteluista.

#### 4.1.1 Dirika

Dirikan yhteispihan tilaajana toimi Kalasataman Palvelu Oy. Rakennuttajana tässä kohteessa oli erillinen taho. Pihan vastaanottotarkastus tehtiin elokuussa 2018. Kohde vastaanotettiin todeten, että työt olivat pääosin valmistuneet sopimuksen mukaisesti, mutta kohteeseen oli jäänyt aiemmissa tarkastuksissa havaittuja vikoja ja puutteita. Niitä olivat muun muassa kuivuneet ruohomatot, puuttuvat taimet ja taimien juurilla kasvavat rikkaruohot. Tarkastuksen yhteydessä takuuajaisen hoidon todettiin kuuluvan urakoitsijalle seuraavat kaksi vuotta. Kiinteistöstä oli laadittu

huoltokirja, mutta pihaa varten tarvittiin vielä oma, vain sitä koskeva huoltokirja. Rakennuttajan edellytys oli, että pihaa tuli hoitaa sopimuksen ja luovutetun huoltokirjan mukaisesti. Jälkitarkastus virheiden ja puutteiden osalta sovittiin pidettäväksi syyskuussa 2018 sekä sen ohessa kasvuunlähötarkastus. (Kalasataman palvelu Oy, 2019a)

Tällä hetkellä takuu aika kohteessa jatkuu vielä. Pihassa on ollut ongelmia keskialueen nurmikon kestävyudessa. Sen kulutus on oletettua suurempi, koska läheisen päiväkodin lapset käyvät sillä leikkimässä. Dirikassa ei pidetty ensimmäisen vuoden takuuajan tarkastusta, vaikka niin oli alun perin sovittu. Lisäksi pihan hoitosuunnitelma tilattiin vasta hiljattain vihersuunnittelijalta. (Pääurakoitsija, haastattelu 18.10.2019) Pakollisten tarkastusten välissä takuuajan valvonta jää isännöitsijälle (Rakennuttaja, haastattelu 25.10.2019). Epävirallista valvontaa suorittavat taloyhtiön edustajat (Pääurakoitsija, haastattelu 18.10.2019).



Kuva 1. Dirikan yhteispiha (Tamminen, 2019).



Kuva 2. Dirikan yhteispiha (Tamminen, 2019).

#### 4.1.2 Kippari

Kipparin yhteispihan tilaajana toimi Kalasataman Palvelu Oy. Rakennuttajana tässä kohteessa oli erillinen taho. Vastaanottotarkastus yhteispihan sekä AS Oy:n ja autohallin osalta tehtiin elokuussa 2016. Piha-alue kierrettiin ja siinä havaittuja puutteita olivat muun muassa tuulen painamat vinot puut sekä istutusten juuressa havaitut sammaleet ja rikkaruohot. (Kalasataman palvelu Oy, 2019b) Lisäksi aiemmin kesäkuussa 2016 tehdyn vastaanottokatselmuksen perusteella maisema-arkkitehti oli tehnyt puutelistan, jonka mukaan vihertöiden osalta puutteita olivat muun muassa maksaruohojen puuttuminen ja se, että osa istutetuista koristeheinistä oli kuollut (Kalasataman palvelu Oy, 2019c). Vastaanottotarkastuksen tuloksena rakennuskohde vastaanotettiin virhe- ja puutelistoilla (Kalasataman palvelu Oy, 2019b)

Kohteen kasvuunlähtötarkastus pidettiin syyskuussa 2016. Siinä todettiin, että pihan vastaanottotarkastuksessa havaitut viat ja puutteet oli korjattu, lukuun ottamatta katutöiden keskeneräisyydestä johtuvia töitä. Kasvit olivat hyvässä kasvussa, mutta joitakin puita oli kuollut. Muita havaintoja olivat muun muassa aukot perenna- ja heinäalueilla. (Kalasataman palvelu Oy, 2019d) Kasvuunlähtötarkastuksen jälkitarkastus pidettiin lokakuussa 2016 todeten, että viat ja puutteet oli korjattu (Kalasataman palvelu Oy, 2019e).

Takuuajalla Kipparin viherhoito oli ollut puutteellista eikä siitä toimitettu raportteja tai työmaapäiväkirjoja tilaajalle. Viherurakoitsija oli päättänyt, että takuu aika on päättynyt ja lopettanut takuuajan hoidon loppukeväästä

2019 ilmoittamatta siitä tilaajalle. Asia kävi ilmi, kun loppukesästä alettiin tiedustelemaan, koska toisen vuoden tarkastus pidetään. Piha ehti olla 2-3 kuukautta ilman hoitoa, minkä seurauksena siinä jouduttiin tekemään isompi kitkentätyö. Asia saatiin kuitenkin sovittua pääurakoitsijan kanssa ja pihan takuu aika päätökseen. (Tilaaja, haastattelu 8.11.2019) Kohteen siirtyessä Kotikadun viherpalvelu yksikön hoidettavaksi kesällä 2019, huomattiin että nurmikiveyksen saumoista nurmiheinä oli levinnyt viereiselle istutusalueelle. Takuuajan hoidosta vastannut viherurakoitsija oli peittänyt ongelman lisäämällä katetta istutusalueella kasvavan nurmikon päälle. Piha oli myös muuten rikkaruohottunut. (Kunnossapito, haastattelu 21.11.2019)

#### 4.1.3 Fiskari

Fiskarin yhteispihan tilaajana ja rakennuttajana toimi Kalasataman Palvelu Oy. Pihan vastaanottotarkastus suoritettiin joulukuussa 2014. Siinä piha-työt todettiin siistiksi tehdyiksi. Tilaaja otti työn vastaan puuttein, joihin kuului muun muassa puiden taintojen korjaus. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019f) Jälkitarkastuksessa maaliskuussa 2015 sovittiin, että istutuksien tuenta tuli tehdä ennen kasvuunlähtötarkastusta. Samassa yhteydessä myös takuuajan toimenpiteistä sovittiin pidettävän kirjaa. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019g)

Kesäkuussa 2015 tehtiin kasvuunlähtötarkastus. Siinä havaittiin, että kasveja oli kuollut runsaasti etenkin koristeheiniä. Lisäksi kaikki puut olivat lähteneet heikosti kasvuun. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019h) Myös syyskuussa 2015 tehdyssä ensimmäisen takuuvuoden välitarkastuksessa tehtiin samankaltaisia havaintoja. Muutoin kasvit voivat hyvin, eikä muita takuunalaisia töitä havaittu. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019i) Yhteispihan toisen vuoden takuutarkastus suoritettiin joulukuussa 2016, mutta siitä tehtyä pöytäkirjaa ei ole saatavilla. Heinäkuussa 2017 suoritettiin kuitenkin loppukatselmus, jonka pöytäkirjan mukaan takuutarkastuksessa mainitut virheet oli korjattu kesäkuuhun 2017 mennessä ja takuuajan vakuus voitiin palauttaa, kunhan urakoitsija oli korjannut yhden havaitun virheen. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019j)

Haastattelun mukaan takuuajan päätyttyä Fiskarin viherhoito oli puutteellista ja piha pääsi huonoon kuntoon. Myös asukkaiden toiminta johti siihen, että viheralueet vaativat isomman kunnostuksen. (Tilaaja, haastattelu 8.11.2019) Kuvassa 3 näkyvissä altaissa on ollut ongelmia istutusten kanssa sillä ne eivät kestä tallomista ja lastenleikkejä. Myös puita on jouduttu uusimaan. Niiden taimet oli suunnitelman mukaan tilattu liian suurina, eivätkä ne juurtuneet tuulisessa pihassa matalaan istutusaltaaseen. Kuvassa 4. oleva leikkipaikan suunnittelussa ja rakentamisessa on virheitä mm. turva-alustan osalta. Kotikadun kunnossapidettäväksi kohde siirtyi 2019. Piha oli tässä niin pahasti rikkaruohottunut, ettei sitä olisi saatu normaalilla hoidolla enää kuntoon.



Kalasataman Palvelu Oy järjesti pahimmin villiintyneistä pihan keskialueiden kunnostamisesta tarjouskilpailun. Sen urakoitsijaksi valittiin Kotikatu ja pihan peruskunnostus aloitettiin syyskuussa 2019. Kunnostustöiden ensimmäisessä vaiheessa kahdesta keskimmäisestä istutusaltaasta poistettiin pintamaa pienkaivurilla koko alueelta. Kasvillisuudesta ainoastaan puut säästettiin. Tämän jälkeen myös pihan päädyissä olevista istutusaltaista pintamaa poistettiin, mutta enimmäkseen reunoilta. Kasvillisuutta haluttiin näissä altaissa säästää. Maa käännettiin vielä lapiolla, koska näin syvemmällä olevat juuret saatiin pois. Sitten poistetun pintamaan tilalle tuotiin lisää kattomultaa uusia istutuksia varten. Alkuperäisestä pihasuunnitelmasta ei paljoakaan poikettu, vaan uudet istutukset tehtiin vastamaan edellisiä. Lopuksi istutuksille levitettiin kaakaonkuorikatetta sekä kuusenkuorikuorikatetta.



Kuva 3. Fiskarin yhteispiha ennen peruskunnostusta (Tamminen, 2019).





Kuva 4. Fiskarin yhteispiha ennen peruskunnostusta (Tamminen, 2019).

#### 4.1.4 Junkki

Junkin yhteispihan tilaajana ja rakennuttajana toimi Kalasataman Palvelu Oy. Tilaajan edustajia rakennuttamisessa olivat rakennuttajakonsultti sekä valvontaa suorittanut projektipäällikkö, rakennustöiden valvoja sekä LVISA-töiden valvoja. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019k) Yhteispihan rakentaminen arvioitu aloitus oli elokuussa 2013 (Kalasataman Palvelu Oy, 2019l). Urakkamuotona oli kokonaisurakka, jossa pääurakoitsijana vastasi työmaanjohtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista. Rakennusurakasta vastasi viherurakoitsija. Urakkaan sisältyi myös LVIA- ja sähkötyöt. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019k)

Yhteispihan vastaanottotarkastus suoritettiin joulukuussa 2013 ja jälkitarkastus sekä kasvuunlähtötarkastus samanaikaisesti toukokuussa 2014 (Kalasataman Palvelu Oy, 2019n). Tämän jälkeen alkoi kahden vuoden takuun ajan hoito. Siihen kuuluivat urakkasopimuksen mukaisesti seuraavat toimenpiteet: Rikkakasvien torjunta, kasvualustojen ja katteiden siistinä pitäminen. Tarvittaessa niiden uusiminen. Kasvien hoitoleikkaukset ja kuivien kasvustojen poisto. Tarvittaessa kasvien uusimiset, tuennat ja rajaukset. Lannoitukset kasvukauden aikana kasteluineen. Kivituhka alueiden pito taseisena. Huoltokäynnit kasvukaudella viikoittain. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019k)

Yhteispihan takuutarkastus suoritettiin syyskuussa 2016. Pöytäkirjassa todettiin viherhoitovastuun siirtyneen tammikuussa 2016 pääurakoitsijalta Kalasataman Palvelu Oy:lle/huoltoyhtiölle. Takuutarkastuksessa havaittiin muun muassa, että istutusalueilla oli runsaasti rikkaruohoja ja sammalta. Tästä syystä urakoitsijoita sekä operaattoria/huoltoyhtiötä pyydettiin lähettämään kirjanpito pihalla tehdystä viherhoidosta. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019n) Pöytäkirjan liitteenä oli Pääurakoitsijan lähettämä viherhoidon kirjanpito. Sitä tarkastelemalla voi todeta takuuajan hoidon toteutuneen viherurakoitsijan osalta hyvin. Pihassa oli käyty säännöllisesti ja sopimuksessa mainitut toimenpiteet oli tehty. Tosin kirjanpito ei kerro sitä mikä on ollut työn laatu. Takuutarkastuksen jälkitarkastuspöytäkirja ei ole saatavilla eikä asiakirjojen tietoa siitä, miten pihan hoito sujui siitä seuraavat kaksi vuotta.

Kuvassa 5 on esitetty Junkin yhteispiha. Pihan erikoisuutena ovat pyöreät, matalat istutusaltaat, joihin on valittu nopeakasvuisia puita. Haastattelun mukaan takuuajan ongelmana on ollut näihin istutusaltaisiin istutettujen puiden kaatuminen ja kääntyminen tuulen mukana (Tilaaja, haastattelu 8.9.2019). Puiden tuennat ovat olleet alusta asti puutteellisia (Tilaaja, haastattelu 8.11.2019). Kotikadun ylläpitoon kohde siirtyi kesällä 2018, minkä toimesta puiden tueksi asennettiin metallivaijerit.



Kuva 5. Junkin yhteispiha (Tamminen, 2019).

#### 4.1.5 Stuuvari

Stuuvarin yhteispihan tilaajana ja rakennuttajana toimi Kalasataman Palvelu Oy. Pihan vastaanottotarkastus suoritettiin elokuussa 2013 (Kalasataman Palvelu Oy, 2019o). Syksyllä 2013 tehtiin ensimmäinen kasvuunlähtötarkastus. Toinen kasvuunlähtötarkastus tehtiin elokuussa 2014. Siinä havaittiin, että osa istutusalueista oli kitkemättä ja rikkaruohojen vallassa, joten maanpeitekasvillisuuden tilaa ei pystytty tarkastamaan. Myös osa pensastutuksista ei ollut odotetunlaisessa kasvussa, joten istutuksille riittävää hoidon tasoa kehoitettiin seuraamaan. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019p) Ensimmäisen vuoden takuutarkastus tehtiin kohteessa kesäkuussa 2014. Siinä ei havaittu mainittavia puutteita viheralueissa. Takuuaika päättyi marraskuussa 2015. (Kalasataman Palvelu Oy, 2019o)

Stuuvarin yhteispiha on esimerkkikohteista parhaimmassa kunnossa. Kohteen siirryttyä Kotikadulle kuvassa 6. näkyvät istutusaltaat jouduttiin perkaamaan, koska rikkaruohot tukahduttivat alkuperäisen maanpeitekasvillisuuden altaissa. Myös samassa kuvassa näkyvän nurmikivialueen nurmen hoidossa on ollut omat haasteensa, sillä sitä on yritetty pitää matalana siimaleikkurilla.



Kuva 6. Stuuvarin yhteispiha (Tamminen, 2019)



## 5 TUTKIMUSMENETELMÄT

### 5.1 Tutkimusmenetelmä

Työhön valittiin tutkimusmenetelmäksi laadullinen teemahaastattelu, koska aihetta haluttiin pohtia laajasti ja monesta näkökulmasta. Lisäksi koska työ oli rajattu Kalasataman pihoihin, oli luontevaa, että haastateltavat valittiin rajauksen mukaan ja tutkimusmenetelmä sen mukaisesti. Haastateltava joukko oli pieni ja epäyhtenäinen, mikä puolsi tutkimusmenetelmän valintaa. Teemahaastattelulle tyypillisesti haastattelukysymykset tehtiin etukäteen, mutta niiden järjestystä ja sanamuotoa vaihdettiin jonkin verran tilanteen ja haastateltavan mukaan.

### 5.2 Tutkimuksen toteutus

Työssä haastateltiin Dirikan yhteispihan pääurakoitsijan ja rakennuttajan edustajaa sekä kaikkien pihojen osalta niiden tilaajan ja kunnossapidon edustajaa sekä konsulttia. Haastateltavat valikoitiin tutkimukseen siten, että aiheeseen saatiin näkökulmia sekä rakennuttamisen että kunnossapidon eri osapuolilta. Haastattelukysymykset lähetettiin kaikille ennalta tutustuttaviksi ennen haastatteluja. Kysymykset vaihtelivat osittain haastateltavan mukaan, koska heistä jokaisella oli eri lähtökohdat Kalasataman hankkeisiin. Kysymykset koskivat alaa yleisesti sekä esimerkkikohteita ja niillä haettiin vastauksia ensimmäiseen tutkimuskysymykseen (Mitkä ovat ne syyt, jotka johtavat rakentamisen jälkeen pihojen hoidon laiminlyönteihin?). Saatujen tulosten pohjalta vastattiin toiseen tutkimuskysymykseen (Mihin asioihin hankkeen tilaajan tulisi kiinnittää huomiota, jotta laiminlyönneiltä välttyttäisiin?) hyvän menettelytavan prosessikaaviolla. Haastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluina ja niihin käytettiin aikaa noin 40 min per haastattelu. Muutamaa lukuun ottamatta haastattelut äänitettiin ja litteroitiin.

## 6 TUTKIMUSTULOKSET

### 6.1 Pääurakoitsijan edustajan haastattelu

Dirikan yhteispihan pääurakoitsijan edustajaa haastateltiin 18.10.2019. Haastattelu äänitettiin. Haastattelukysymykset koskivat yleisesti alaa ja niiden avulla etsittiin syitä mistä takuuajan laiminlyönnit johtuvat. Seuraavissa kappaleissa esitetään kooste haastattelun tuloksista.

1. Mitkä ovat mielestäsi syitä, jotka johtavat takuuajalla viherhoidon laiminlyönteihin?

Haastateltava jakaa viherhoidon sen toteutuksen mukaan tapauksiin, joissa hoitovastuu on urakoitsijalla ainoastaan kasvuunlähtötarkastukseen asti tai sitten koko takuuajan. Jos hoitovastuu siirtyy urakoitsijalta pois kasvuunlähdön jälkeen, niin ongelmat voivat olla huoltoyhtiössä. Onko sillä riittävä osaaminen vihertöiden hoitoon? Onko sitä opastettu huonosti urakoitsijan toimesta? Onko sillä huonot hoito-ohjeet tai eikö niihin ei ole perehdytty? Mielletäänkö vihertyö pelkäästään ruohonleikkuuksi? Minkälaisia huoltoliikkeen sopimusmallit ovat vihertöiden osalta? Ovatko ne oikeita ja riittäviä? Lisäksi takuuajalla tulee monesti esille, että urakoitsija ajattelee hoitovastuun olevan huoltoyhtiöllä, joka puolestaan ajattelee kohteessa olevan takuuajan käynnissä. Takuuajan hoitovastuu on epäselvä ja sitä pallotellaan.

Haastateltavan mukaan, jos takuuajan hoito on viherurakoitsijalla, on sillä yleensä tietotaito siihen. Viherhoidon laiminlyöntien syy on viherurakoitsijan resursseissa tai työn organisoinnissa. Syy voi olla myös poikkeuksellisissa sääoloissa. Haastateltavan mukaan yksi perusongelma on se, että viherurakoitsijat myyvät hoitotyön monesti vielä eteenpäin. Joku pienempi aliurakoitsija hoitaa viherurakoitsijan hoitovastuulla olevat pihat, jolloin ketju menee aina vaan kauemmas ja kauemmas ja joka välissä häviää vähän tietoa. Asia ikään kuin myydään eteenpäin ja unohdetaan se, eikä kukaan ehkä valvo hoitotyön laatua.

2. Mitkä ovat mielestäsi yleisimpiä virheitä/puutteita, joita takuuajalla ilmenee ja mistä ne johtuvat?

Haastateltavan mukaan yleisin virhe tai puute on se, että joku kasvi on kuollut tai nurmikko kuivunut. Ongelmia on myös pintavesien poisjohtamisessa ja kiveysalueiden kaadoissa. Kansipihalla perusongelmana on, että siellä on suppeasti varaa tehdä kaatoja. Asuinrakennuksen ja autohallin betonirakenteiden väliseen tilaan on vaikeaa saada kunnollista kaatoa, minkä seurauksena pienikin painauma aiheuttaa lätäkön.

### 3. Pidetäänkö mielestäsi hoitotyön tarkastuksia takuuajalla riittävän usein?

Haastateltavan mukaan, jos haluaisi hyvän lopputuloksen niin hoitotyön tarkastuksia pitäisi olla enemmän. Vastaanottotarkastuksen jälkeen kasvuunlähtötarkastus seuraavana keväänä tai syksynä on hyvä tilaisuus tarkistaa mikä on tilanne, mutta sen jälkeen saisi olla hoitotyöntarkastuksia. Jos kasvuunlähtötarkastus on pidetty keväällä niin, syksyllä tai loppu kestästä voisi olla katselmus miltä piha näyttää kesän jälkeen.

### 4. Onko mielestäsi takuuajan vakuuden määrällä vaikutusta takuuajan hoitoon?

Haastateltavan mukaan tilanteet, joissa takuuajan vakuutta on jouduttu ottamaan käyttöön, ovat harvassa. Takuuajan vakuus tulee esille ehkä siinä tapauksessa, jos urakoitsija menee konkurssiin ja sillä olisi vielä esimerkiksi yksi vuosi hoitotyötä jäljellä. Siinä tapauksessa takuuajan vakuudesta voitaisiin kustantaa jäljellä oleva hoitovastuu, mutta muuten haastateltavan mielestä takuuajan vakuuden määrällä ei ole varsinaisesti muuta merkitystä.

### 5. Onko mielestäsi tilaajalla, rakennuttajalla tai valvojalla riittävä pohjatieto vihertöistä?

Haastateltava kertoi, että Dirikassa pidettiin kerran katselmus, johon jostain syystä vihersuunnittelija ei tullut paikalle. Katselmus oli yhtä tyhjän kanssa, koska kasvien nimiä ei tiedetty ja, jos joku kasvi oli kuollut, niin oli vaikea tietää mikä se oli. Viherurakoitsijalla ja vihersuunnittelijalla on oletettavasti tietoa vihertöistä. Käytännössä on niin, ettei muilla ehkä ihan riittävästi ole osaamista. Haastateltavan mukaan, kun on riittävän kauan mukana töissä niin tietämys asioista kasvaa, mutta jos jää pelkästään, esimerkiksi viherurakoitsijan varaan, niin tilaisuuden tullen se vedättää. Joku asiantuntija pitäisi olla toiseltakin puolelta. Myös organisaatiolla kuten kalastaman palveluilla voisi olla käytettävissä viherasiantuntija muiden konsulttien lisäksi.

### 6. Onko mielestäsi rakennushankkeen eri osapuolten välisessä yhteistyössä / viestinnässä kehitettävää takuuajan onnistumisen kannalta

Haastateltavan mukaan ongelmana on ihmisten vaihtuminen. Dokumentointi ja historian tallentaminen pitäisi olla täsmällisempää. Milloin on mikäkin katselmus pidetty? Mikä on ollut katselmuksen lopputulos? Mitä siinä on sovittu? Korjataanko jotain ja, jos niin mihin mennessä? Mikä on seuraava tapahtuma?

7. Mitä asioita tulisi ottaa huomioon vastaanottotarkastuksessa, jotta takuuajalla onnistuisi?

Haastateltavan mukaan työ tulisi tarkastaa asiantuntijan, kuten vaikka viher-suunnittelijan toimesta. Vastuut tulisi määrittää takuuajan osalta selkeästi urakoitsijan ja huoltoliikkeen osalta ja pihalla tehtävistä hoitokäynteistä voisi pitää kirjaa. Myös hoitosuunnitelman tulisi löytyä. Eli käytännössä tulisi olla selvillä kuka, mitä, miten ja milloin tekee. Takuuajan hoitoon liittyviä tarkastuksia tulisi olla määritettynä riittävästi.

## 6.2 Rakennuttajan edustajan haastattelu

Dirikan yhteispihan rakennuttajan edustajan haastattelu tehtiin 25.10.2019. Haastattelua ei äänitetty. Haastattelukysymykset koskivat yleisesti alaa ja niiden avulla etsittiin syitä mistä takuuajan laiminlyönnit johtuvat. Seuraavissa kappaleissa esitetään kooste haastattelun tuloksista.

1. Mitkä ovat mielestäsi syitä, jotka johtavat takuuajalla viherhoidon laiminlyönteihin?

Haastateltavan mukaan yksi syy takuuajan viherhoidon laiminlyönteihin on sopimuksien tulkinta eri tavalla. Syynä voi olla myös viherurakoitsijan ammattitaito tai hoitosuunnitelman puuttuminen. Se tulisi liittää osaksi huoltokirjaa, jotta isännöitsijä pystyy valvomaan pihan hoitoa. Ohjeistuksen tulisi myös olla täsmällisempää sen osalta mitä ja milloin tehdään.

2. Mitkä ovat mielestäsi yleisimpiä virheitä/puutteita, joita takuuajalla ilmenee ja mistä ne johtuvat?

Haastateltavan mukaan yleisimpiä takuuajalla ilmeneviä puutteita ovat kastelun laiminlyönti ja siitä johtuva kasvien nuukahtaminen sekä nurmikon leikkuut. Tärkeää olisi myös hoidon ajoitus ja oikea aikainen tekeminen. Haastateltava tuo esille myös hoitosuunnitelman puuttumisen siltä joku suorittaa takuuajan viherhoitoa.

3. Pidetäänkö mielestäsi hoitotyön tarkastuksia takuuajalla riittävän usein?

Haastateltavan mukaan se, pidetäänkö takuuajalla hoitotyöntarkastuksia riittävän usein, riippuu taloyhtiöstä ja siitä miten aktiivisia sen asukkaat ja isännöitsijä ovat. Vastuuta pitäisi jakaa siten, että taloyhtiö tekisi tarkastuksia. Muuten ei ole resursseja käydä riittävän usein yksi ja kaksi vuotisten tarkastusten lisäksi. Huoltokirjaan voitaisiin merkata myös etapit, jotta pihan hoidosta vastuussa oleva osapuoli tietäisi, että tarkastus on tulossa ja hoitaisi pihaa sitä silmällä pitäen.

4. Onko mielestäsi tilaajalla, rakennuttajalla, valvojalla tai pääurakoitsijalla riittävä pohjatieto vihertöistä?

Haastateltavan mukaan tietoa on, mutta se jää itselle omaksuttavaksi. Kaikissa tapauksissa ei ole riittävää pohjatietoa. Tiedon hyödyntäminen on vaihtelevaa.

5. Mitä asioita tulisi ottaa huomioon vastaanottotarkastuksessa, jotta takuu-aika onnistuisi?

Haastateltavan mukaan huomioon tulisi ottaa vastaanottotarkastuksen ajoitus. Jos on syksy, että kasvuunlähtötarkastus ja muut on todettu. Vastaanottotarkastuksessa tulisi määrittää milloin välitarkastukset pidetään. Myös hoitosuunnitelman perille meneminen sille, jolle se menee, tulisi varmistaa.

6. Onko mielestäsi rakennushankkeen eri osapuolten välisessä yhteistyössä/viestinnässä kehitettävää takuuajan onnistumisen kannalta ja mitä?

Haastateltavan mukaan aina on parannettavaa, ettei viestintä katkeaisi. Viherurakoitsijan tulisi raportoida, mitä on tehty ennen kuin kohde siirtyy taloyhtiön hoitoon. Hyvä luottamus ei ole tae siitä, että asiat on tehty.

### 6.3 Tilaajan edustajan haastattelu

Kalasataman yhteispihojen tilaajan edustajaa haastateltiin 8.11.2019 ja haastattelu äänitettiin. Haastattelukysymysten avulla etsittiin vastauksia siihen, mitkä ovat tilaajan ja isännöitsijän näkökulmasta takuuajan ja kunnossapidon haasteita. Seuraavissa kappaleissa esitetään kooste haastattelun tuloksista.

1. Mitkä asiat koet (tilaajan edustajana sekä isännöitsijänä) hankalaksi tai epäselväksi liittyen takuu-aikaan ja kunnossapitoon?

Haastateltavan mukaan takuuajaisen huollon viherhoidon seuranta ja siitä tuleva raportointi on aika vaivallista. Sitä on vaikea hallita ja tietää, kuinka paljon viherhoitoa on pihassa tehty. Haastateltavan mukaan työmaapäiväkirjoja siitä, milloin kohteessa on käyty ei heille ole toimitettu eikä aina toimiteta viimeisessä takuuajan tarkastuksessaan. Haastateltavan mukaan olisi hyvä, että olisi joku verkosta löydettävä seuranta mahdollisuus, sähköinen kuittaus tai työmaakirja.

Haastateltavan mukaan takuuajaisen viherhoidon puutteellisuus tulee tietoon sitä kautta, kun puutteita alkaa esiintyä. Lisäksi puutteiden reklamoinnissa on haasteita. Viherurakoitsijat käyttävät aliurakoitsijoita takuuajan viherhoidossa ja se, että viesti kulkeutuisi oikeaan osoitteeseen ja virheen korjauksesta saataisiin kuittaus, on hankalaa ja sitä on vaikeata



seurata. Väliaika on sumuista. Vasta pakollisten tarkastusten yhteydessä aletaan tarkemmin selvittämään sitä, onko urakoitsija tehnyt reklamaatioihin liittyviä korjauksia.

2. Kuinka usein itse isännöitsijänä valvot pihojen takuuajasta viherhoitoa sovittujen tarkastusten lisäksi? Entä takuuajan jälkeistä viherhoitoa?

Haastateltava itse pyrkii kiertämään noin kerran kuukaudessa pihat läpi sekä takuuajan että kunnossapidon osalta.

3. Mihin asioihin itse kiinnität viherhoidossa huomiota?

Haastateltava seuraa pihan yleiskuvaa ja siisteyttä sekä maallikkona nurmikoiden pituuksia ja puiden kuntoa. Niihin ongelmiin ja puutteisiin haastateltava kiinnittää vähän enemmän huomiota missä on aikaisemmin huomattu ongelmia. Esimerkiksi Kalasatamassa puiden kunto on se mitä seurataan tarkemmin.

4. Onko kynnys puuttua havaittuihin ongelmiin matala vai korkea?

Haastateltava kertoo, että hän ottaa aina kuvat kohteista. Heillä on tiedossa, minne takuuajan reklamaatiot tulee osoittaa, niin ne ohjataan suoraan sinne. Asukailta tulee paljon viestejä ja reklamaatioita pihan kunnosta ja ne lähetetään eteenpäin takuu-urakoitsijalle. Haastateltavan mielestä kynnys puuttua havaittuihin ongelmiin on aika matala, mutta joidenkin osalta on hankala saada kiinni sitä takuu-urakoitsijaa tai tahoja, jonne reklamaatiot toimitetaan. Lisäksi vasteajat virheen ilmoittamisesta sen korjaukseen ovat todella pitkät.

5. Ovatko asukkaat kiinnostuneita pihojen viherhoidosta ja tuleeko heiltä paljon palautetta asiaan liittyen?

Haastateltavan mukaan riippuu siitä, ketkä ovat asukkaana. Vuokralla-asuvat ovat harvemmin kiinnostuneita pihoista toisinkuin asunto-osaakeyhtiöiden osakkaat, jotka ovat pidemmällä tähtäimellä siellä. Asukkaat ovat hyvin kiinnostuneita pihasta ja leikkialueista muutenkin. Pihan viherhoidosta tulee palautetta hyvään tahtiin ja paljon tulee myös kehitys- ja muutostideoita. On hyvä, että asukkaat ovat kiinnostuneita pihojen kunnosta.

6. Mitkä ovat yleisimpiä takuuajanhoitoon liittyviä asioita, joista väännetään kättä tilaajan ja viherurakoitsijan välillä? Mistä se mielestäsi johtuu?

Haastateltavan mukaan, jos reklamaatioissa on vähän jotain epäselvyyksiä, niin onko se viherurakoitsijan takuuajaisen viherhoidon vai suunnittelun puutetta vai tilaajasta tai asukkaista aiheutunut. Kun on monta eri osapuolta niin, siitä kuka reklamaatiosta vastaa, joudutaan aina vähän

tappelemaan. Lisäksi tilaaja ei ole suoraan sopimussuhteessa viherurakoitsijaan vaan se viherurakoitsija on sopimussuhteessa pääurakoitsijaan. Haastateltavan mukaan tilaaja ei voi oikein suoraan osoittaa vaatimuksia viherurakoitsijalle, vaan tilaaja osoittaa vaatimukset aina pääurakoitsijalle, joka keskustelee heidän aliviherurakoitsijansa kanssa. Loppujen lopuksi on aika yleistä, että se joku virhe tai puute pihalla jää tilaajan vastuulle. Yhtenä esimerkkinä ovat Kalasatamaan hankitut isot puut, jotka eivät soveltuneetkaan tuulisiin pihoihin. Siinä huomattiin, ettei ketään ota vastuuta siitä, etteivät puut selviä. Suunnittelussa puut näyttävät hyviltä ja urakoitsija tekee niin kuin suunnitelmat on tehty. Lopputulos oli, että homma jäi tilaajan vastuulle.

#### 6.4 Konsultin haastattelu

Kalasataman yhteispihojen tilaajan konsulttia haastateltiin 13.11.2019 ja haastattelu äänitettiin. Haastattelukysymyksiä käsiteltiin kalasataman yhteispihojen näkökulmasta ja kysymysten avulla etsittiin syitä siihen, mistä takuuajan laiminlyönnit johtuvat. Seuraavissa kappaleissa esitetään kooste haastattelun tuloksista.

1. Mitä kuuluu työnkuvaasi konsulttina pihojen osalta? Missä kalasataman pihossa olet ollut mukana?

Haastateltava kertoo, ettei hän ole ollut mukana hankkeiden rakentamisessa tai teettämisessä itsessään, vaan on tullut mukaan siinä vaiheessa, kun kaikki pihat ovat olleet käytännössä valmiita. Haastateltavan tehtävänkuvaan on kuulunut tilaajan ilmoittamat tehtävät, takuutarkastukset, vastaanotot ja ilmenneiden ongelmien ja epäkohtien selvittäminen. Haastateltava ei ole erikseen selvittänyt viherhoidollisia ongelmia, mutta on törmännyt niihin koko ajan.

2. Mitkä ovat mielestäsi syitä, jotka johtavat takuuajalla viherhoidon laiminlyönteihin?

Haastateltavan mukaan vika on urakoitsijan takuuajan velvoitteiden hoitamisessa ja ylipäättänsä sen määrittelemisessä mitä siihen kuuluu sekä niiden seuranta ja valvonta. Jokaisessa pihassa on ollut kahden vuoden takuu aika, jona aikana pihan hoitovastuu myös vihertöiden osalta kuuluu urakoitsijalle. Käytännössä on tapahtunut niin, että asukkailta tulee valituksia pihojen huonosta hoidosta. Haastateltavan mielestä kalasataman palveluilla olisi hyvä olla ihan erikseen oma vihertyön tekijänsä, joka kävisi seuraamassa pihojen tilannetta.

Haastateltavan mielestä se, että esimerkiksi urakoitsijan valvonta pettää, johtuu siitä, että summat, jotka jäävät pidätyksinä takuuajan töitä varten ovat niin pieniä. Haastateltavan mielestä se ei ole motivoija urakoitsijalle. Edellytyksenä pitäisi olla, että kohdetta ei vastaanoteta, mikäli urakoitsija

ei luovuta dokumentteja. Myös viimeisen maksu erän tulisi olla niin suuri, että urakoitsijoita kiinnostaisi. Se olisi haastateltavan mielestä ehkä paras vaihtoehto.

Lisäksi vuositarkastukset ensimmäisenvuoden takuuajan osalta kuin myös takuuajan päättymisen jälkeen täytyy pitää. Haastateltavan mukaan niissä olisi hyvä olla aina viherasiantuntija mukana suunnittelijan lisäksi. Haastateltavan tekemissä hankkeiden historioita koskevissa selvityksissä on ilmennyt, ettei takuutarkastuksissa ole aina edes välttämättä ollut mukana suunnittelijoita tai arkkitehtejä. Jossain kohteessa jopa vastaanottotarkastus oli niin, ettei siellä ollut tilaajan edustajista kuin rakennuttaja mukana.

3. Mitkä ovat mielestäsi yleisimpiä virheitä/puutteita, joita takuuajalla ilmenee ja mistä ne johtuvat?

Haastateltavan mukaan puutteita on ollut esimerkiksi puiden sidonnoissa. Pitäisi miettiä myös sitä kannattaako Kalasataman pihoihin puita laittaa, vaan mieluummin pensaita ja pien kasvillisuutta. Myös kastelussa on ollut osassa paikkaa ongelmia, kun muutamina vuosina on ollut yllättävän kuivaa. Haastateltavan mukaan seurannan pitäisi olla sellaista, että tilaajalle tulisi jonkinlainen kuittaus siitä mitä takuuajana on tehty. Sitä varten olisi oma huoltopäiväkirja, johon tulisivat myös kuittaukset siitä koska pihassa on käyty ja mitä siellä on tehty. Haastateltavan mukaan silloin ei tulisi ainakaan ristiriitaa siitä, ettei pihassa ole käyty. Tämän kaltainen kontrolloitu järjestelmä puuttuu. Toinen asia sitten on se, onko tehty työ ollut huolellista.

4. Onko mielestäsi tilaajalla, rakennuttajalla, valvojalla tai pääurakoitsijalla riittävä pohjatieto vihertöistä?

Haastateltavan mukaan, jos puhutaan pelkästään vihertöiden osuudesta niin ei ole. Haastateltavan mukaan Kalasataman palvelu maksaa suunnittelusta, mutta olisi hyvä, että heillä olisi puitesopimus jonkun viherrakentajan kanssa myös toteutuksen ja takuuajakaisten töiden osalta seurannasta. Se mikä voisi haastateltavan mielestä eniten vaikuttaa positiivisesti jatkoon olisi takuuajakaisten töiden seuranta ja kuittaminen. Sen pitäisi olla jo sopimuksessa.

5. Onko mielestäsi rakennushankkeen eri osapuolten välisessä yhteistyössä/viestinnässä kehitettävää takuuajan onnistumisen kannalta ja mitä?

Haastateltavan mielestä siinä olisi jo toteutusajalla kehitettävää. Sopimuksia tehdessä pitäisi jo miettiä mitä loppudokumentteja rakennuttajan, kuka sitten onkin, pitäisi luovuttaa Kalasataman palvelulle. Haastateltavan mukaan siinä on ollut isoja ongelmia. Lisäksi jollei urakoitsijasta tai rakennuttajasta kuulu mitään ennen kuin takuuajaka päättyy niin siinä tapauksessa Kalasataman palveluiden pitää itse kutsua se koolle. Haastateltavan

mukaan voisi olla ihan hyvä Kalasataman palveluiden kannalta, että siinä olisi ulkopuolinen seuraamassa piha-alueiden takuuajan hoitoa, mikä samalla pitäisi huolen, että takuuajan tarkastukset ensimmäisen ja toisen vuoden osalta pidetään.

6. Mitä asioita tulisi ottaa huomioon vastaanottotarkastuksessa, jotta takuu aika onnistuisi?

Haastateltavan mukaan vastaanotossa ensimmäinen asia, joka tulisi ottaa huomioon on se, että työ on kokonaisuudessaan tehty. Tilaajan ei ole pakko hyväksyä työtä, mikäli esimerkiksi puolet kasveista on istuttamatta. Lisäksi kun työt on lopetettu ja vastaanotettu niin kaikki dokumentit tulee luovuttaa tilaajalle. Kaikissa hankkeissa on myös pyydetty huoltokirjaa pihan ja vihertöiden osalta. Toteutusta ei kuitenkaan pystytä seuraamaan, jollei hoito ja huoltokirjaa ole toimitettu. Tilaajan pitää myös jotenkin varata resursseja itselle takuuajan seurantaan. Sama asia myös takuuajan jälkeisessä ajassa. Myös silloin tulisi pitää kirjanpitoa.

## 6.5 Kunnossapidon edustajan haastattelu

Kunnossapidon edustajaa haastateltiin 21.11.2019. Haastattelua ei äänitetty. Haastattelukysymykset koskivat yleisesti alaa ja niiden avulla etsittiin syitä siihen, miksi kunnossapidon aikana viherhoito laiminlyödään. Seuraavissa kappaleissa esitetään kooste haastattelun tuloksista.

1. Mitkä ovat mielestäsi syitä, jotka johtavat kunnossapidon aikaisiin viherhoidon laiminlyönteihin?

Haastateltavan mukaan viheralueiden hoitoa ei koeta säännölliseksi kiinteistön ylläpitotyöksi. Se saattaa jäädä kiinteistön ylläpidossa kokonaan huomioimatta. Kulttuurissamme viheralueiden hoitoa ei arvosteta tarpeeksi. Lisäksi laiminlyönnit johtuvat siitä, ettei huoltoyhtiössä ole ammattitaitoa tai muusta syystä valmiutta toteuttaa töitä. Koetaan, että vihertyöt ovat sivuosassa. Ammattitaidon kautta asioita osataan tehdä oikein ja niitä osataan valvoa.

Viherhoidon tarve voi olla myös hyvin tiedossa, mutta sille ei ole asetettu riittävästi resursseja. Usein taloyhtiöissä noudatetaan tiukkaa talouskuria, asioista tingitään ja ensin priorisoidaan muut tehtävät. Voi olla, että viherhoito on budjetoitu samaan muiden korjausten kanssa. Ammattitaitoa ja ymmärrystä vaaditaan sekä tilaajan, että tuottajan puolelta. Töiden valvonta on tilaajan puolelta isännöinnin sekä hallituksen puolella. Tuotannon puolella valvonnasta vastaa työnjohto. On myös paljon taloyhtiöitä, joissa arvostetaan pihojen viherhoitoa ja arvostus on kasvussa. Kaikki osapuolet kehittyvät. On yrityksiä, jotka keskittyvät ylläpitohoitoon. Kiire ei ole syy, vaan valvonta, arvostus ja töihin annetut resurssit.

2. Onko mielestäsi vaiheessa, jossa piha siirtyy takuuajalta kunnossapidon viherhoitoon kehitettävää ja mitä? Entä pihan siirtyessä huoltoyhtiöltä toiselle?

Haastateltavan mukaan on olemassa erittäin hyvät asiakirjat ja ohjeistus siitä, miten asia hoidetaan. Kehitettävää on paljon siinä, että tietoisuus siitä, että asiakirjoja ohjeistusta on olemassa ja niitä valvotaan. Kehitettävää on eniten ammattitaidossa ja osaamisessa. Rakentajat eivät ota tosisaan takuuajan hoitoa eikä ylläpidon vastaanottoa. Vastaanotossa ei ole paikalla välttämättä kaikkia osapuolia. Rakentajien puolelta oletetaan, ettei ylläpidon puolella ole mitään osaamista. Haastateltava ei näe kehitettävää pihan siirtymisessä huoltoyhtiöltä toiselle, se on tilaajan vastuulla. Riippuu tilaajasta, vaatiiko se sopimuksessa pidettävän kirjanpitoa pihan ylläpitotöistä. Kirjanpito piha käynneistä ei kuitenkaan korreloi sitä mikä on työn laatu. Kirjanpidosta ei ole hyötyä vaan valvonnasta.

3. Onko mielestäsi taloyhtiön ja huoltoliikkeen yhteistyössä/viestinnässä kehitettävää viherhoidon onnistumisen kannalta ja mitä?

Haastateltavan mukaan aina on kehitettävää. Viestintä on tärkeintä asiakassuhteen ylläpidossa. Yritykset panostavat siihen alasta riippumatta. On tärkeää panostaa siihen, että lisättäisiin asiakkaan tietoisuutta viherhoidon tärkeydestä.

4. Miten kohde vaikuttaa viherhoidon onnistumiseen esim. kansipiha, uudiskohde, vanha kohde.

Haastateltavan mukaan kansipihassa vaikuttavia tekijöitä ovat kasvualusta ja sen tila, kosteus, sekä lämpötila. Haastateltavan arvion mukaan kansipihissa koko kasvualusta joudutaan kaivamaan ylös viiden vuoden aikana noin karkeasti 20% kohteista. Kansipihissa on paljon enemmän haasteita ja hoito on kalliimpaa per m<sup>2</sup>. Kohteen ikä ei vaikuta siihen, miten viherhoito onnistuu vaan se, miten pihaa on aikaisemmin hoidettu. Karkeasti sanottuna uudiskohteissa on selkeämpi lähtötilanne kuin vanhoissa.

5. Vaihtelevatko pihan hoitotoimenpiteet paljon sopimuksen/kohteen mukaan ja miten se vaikuttaa viherhoidon onnistumiseen?

Haastateltavan mukaan on todella paljon kohteita, missä viherhoitoa ei ole huomioitu enempää. Nurmikon leikkuu eikä muuta tehdä. Vht:n mukainen viherhoito on toinen ääripää. Huonosti laadittuja sopimusohjelmia, jotka eivät sovi kohteen tarpeeseen erilaisine vihertöineen liitettynä tulee vastaan. Sopimusohjelmissa on paljon kehitettävää. Isot taloyhtiöt haluavat pilkkoa töitä huoltoyhtiöiden kesken ja pienemmät haluavat koko paketin.

## 7 TULOSTEN ANALYYSI

### 7.1 Haastattelujen analysointi

Haastatteluista kävi ilmi, että viherhoidon laiminlyönteihin takuuajalla ja kunnossapidossa on lukuisia syitä, jotka joko välillisesti tai suoraan johtavat viherhoidon laiminlyönteihin. Ongelmia on muun muassa töiden puutteellisessa hoitamisessa, seurannassa ja valvonnassa. Kehitettävää on rakennuttamishankkeen kaikissa eri vaiheissa ja kaikkien osapuolten toiminnassa. Seuraavissa kappaleissa esitetään tarkemmin syitä siihen, mistä viherhoidon laiminlyönnit johtuvat rakennuttamisen eri vaiheissa ja mitä asioita pitäisi huomioida, jotta virheiltä välttyttäisiin.

### 7.2 Suunnittelu ja rakentaminen

Tuloksista kävi ilmi, että suunnittelun ja rakentamisen virheitä ja puutteita ei välttämättä huomata ajoissa, vaan vasta takuuajalla. Tekemisen lisäksi valvonta tulisi olla ammattitaitoista. Kaikilla hankeen osapuolilla ei ole riittävää osaamista vihertöistä. Tietoa on kyllä saatavilla, mutta se jää jokaiselle itse omaksuttavaksi ja sen hyödyntäminen on vaihtelevaa. Kun viherosaamista on vain muutamilla harvoilla osapuolilla kuten suunnittelijalla ja viherurakoitsijalla jäävät muut osapuolet helposti heidän osaamisensa varaan. Tulosten perusteella takuuajalla ilmi tulleista virheistä ja puutteista ei oteta vastuuta, vaan on yleistä, että ne jäävät tilaajan vastuulle. Loppupuleissa asukas on se, joka joutuu maksajaksi. Tämän takia olisi tärkeää, että hankkeessa olisi etenkin suunnittelussa ja rakentamisessa, mutta myös hankkeen loppuvaiheessa mukana vihertöiden valvoja.

### 7.3 Vastaanottotarkastus

Tulosten perusteella tulisi huomioida vastaanottotarkastuksen ajoitus kasvuunlähtötarkastuksen kannalta ja, että työ on kokonaisuudessaan tehty sekä tarkistettu asiantuntijan toimesta. Myös hoitosuunnitelman pitäisi olla tarkastukseen mennessä tehtynä ja siinä määritettynä täsmällisesti takuuajan hoitotoimenpiteet, niiden ajankohta sekä selkeä vastuunjako töiden osalta. Lisäksi tulisi varmistaa, että takuuajasta vastuussa oleva osapuoli ymmärtää hoitosuunnitelman sisällön.

Vastaanottotarkastuksen yhteydessä tulee myös määrittää milloin kasvuunlähtötarkastus ja ensimmäisen sekä toisen vuoden takuuajantarkastukset pidetään. Niiden lisäksi hoitotyöntarkastuksia tulisi pitää kaksi kertaa kasvukaudessa. Jos esimerkiksi kasvuunlähtötarkastus on pidetty keväällä, olisi hoitotyöntarkastus hyvä pitää seuraavana syksynä. Rajallisten resurssien vuoksi yhteisiä hoitotyöntarkastuksia ei kuitenkaan aina pidetä, vaan valvonta jää tilaajalle. Tämän vuoksi hoitosuunnitelma olisi hyvä liittää osaksi huoltokirjaa, jotta isännöitsijä pystyy valvomaan pihan hoitoa

itsenäisesti. Vastaanotossa myös kaikki urakan aikaiset dokumentit tulisi luovuttaa tilaajalle.

#### 7.4 Takuuaika

Tuloksista kävi ilmi, että takuuajalla ongelmia on sekä töiden hoitamisessa, että seurannassa ja valvonnassa. Yleisimpiä puutteita ja virheitä takuuajalla ovat kastelun laiminlyönti, leikkaamaton nurmikko sekä rikkaruohot. Edellä mainitun kaltaiset puutteet voivat johtua viherurakoitsijan resursseista, työn organisoinnista, epäselvyyksistä hoitovastuussa tai poikkeuksellisista sääolosuhteista. Myös hoitosuunnitelman puuttuminen nähtiin yhdeksi syyksi ongelmiin. Se vaikeuttaa etenkin valvontaa. Tärkeää olisi myös hoidon ajoitus ja oikea-aikainen tekeminen. Lisäksi viherurakoitsijat monesti myyvät hoitotyön aliurakoitsijalle. Kun ketju pitenee, häviää tietoa välissä ja hoitotyön laadunvalvonta kärsii.

Tuloksista oli havaittavissa, etteivät viherurakoitsijat ota aina tosissaan viheralueiden hoitoa. Takuuajan työt tehdään puolihuolimattomasti eikä toimista pidetä välttämättä kirjaa, tai jos pidetään niin dokumentteja ei luovuteta tilaajalle takuuajan päätyttyä. Reklamaatioita ei myöskään hoideta tai kuitata ajallaan. Takuuajan nähtiin olevan viherurakoitsijoille pakollinen toimenpide, josta katse on jo suunnattu seuraaviin kannattavampiin hankkeisiin.

Takuuajan vakuuden rahallinen pienuus nähtiin yhtenä syynä urakoitsijan motivaation puutteeseen ja sen pitäisi olla suurempi ja kattavampi toimakseen. Toisaalta vakuuden määrällä ei nähty olevan merkitystä kuin viherurakoitsijan konkurssitilanteessa, koska tilanteet, joissa vakuutta on jouduttu ottamaan käyttöön ovat harvassa. Huomioitava on, että takuuajanvakuus on pääurakoitsijalla kiinni eikä viherurakoitsijalla, silloin kun tilaajalla on sopimussuhde pääurakoitsijaan. Vakuutta merkittävämpää onkin se, että tilaajan tulisi olla tarkempi ja tiukempi kohdetta vastaanottaessaan. Kohdetta ei pitäisi ottaa sitä vastaan, mikäli sen hoidossa on epäselvyyksiä, vikoja, puutteita tai jollei urakoitsija luovuta takuun aikaisia dokumentteja. Tämä tulisi mainita jo sopimuksissa.

Viherurakoitsijan lisäksi myös muitten osapuolien toiminnassa on paljon kehitettävää. Tuloksista kävi myös ilmi, ettei takuuajalla pidetä aina sovitus tarkastuksia eikä niissä ole aina välttämättä kaikkia osapuolia läsnä. Tärkeää olisikin, että katselmukset sekä ensimmäisen, että toisen vuoden takuutarkastukset pidettäisiin sovitus ja ajallaan. Usein vasta tarkastusten yhteydessä selvitetään, onko urakoitsija tehnyt pyydettyjä korjauksia. Mikäli tarkastuksia ei pidetä, voivat puutteet ja virheet kasaantua. Ongelmat pihojen hoidossa etenkin alkuvuosina haittaavat kasvien kasvuun lähtöä ja vaikeuttavat jatkossa kohteen kunnossapitoa. Ongelmiin tulisi puuttua mahdollisimman varhain myös siksi, että virheiden ja puuteiden syyt saataisiin selville ja sitä kautta oikea osapuoli vastuuseen.

Tärkeää olisi myös, ettei tarkastuksia pidetä vain muodon vuoksi. Kaikkien osapuolten edustajat tulisi olla tarkastuksissa läsnä, jotta tarkastuksia eivätkä tekisi siihen osaamattomat henkilöt. Kun kaikki osapuolet ovat mukana, niin tarkastuksissa tehty havainnot ja niihin liittyvät toimenpiteet ovat oikeita ja luotettavia ja päätökset yhteisymmärryksessä tehtyjä. Lisäksi tarkastusten ja katselmusten tulokset tulisi täsmällisesti kirjata ylös. Pöytäkirjoista tulisi ilmetä ainakin kokouksen ajankohta, läsnäolijat, sovitut asiat, lopputulos, määrääjat mahdollisille korjauksille sekä seuraavien tarkastusten ajankohdat. Täsmällinen dokumentointi ja historian tallentaminen on tärkeää, jotta vältetään erimielisyyksiltä, mutta myös koska ihmiset vaihtuvat hankkeissa. Tiedon tulisi siirtyä siis myös niille henkilöille, jotka tulevat hankkeeseen mukaan vasta myöhemmin.

Tuloksissa kävi lisäksi ilmi, että takuuajan reklamoinnissa on monia haasteita. Siihen vaikuttavat esimerkiksi osapuolten väliset sopimussuhteet. Tilaaja, joka on sopimussuhteessa pääurakoitsijaan ei voi suoraan osoittaa reklamaatioita viherurakoitsijalle. Ne tulee osoittaa pääurakoitsijalle, joka keskustelee asiasta aliviherurakoitsijansa kanssa. Lisäksi viherurakoitsijat saattavat käyttää takuuajan viherhoidossa omia aliurakoitsijoita, jolloin ketju pitenee entisestään. Näin ollen reklamaatioita on vaikea saada menemään perille oikealle taholle ja myös virheen tai puutteen korjaamisesta on vaikea saada kuittaus. Vasteajat ovat pitkiä. Vasta takuuajan pakollisten tarkastusten yhteydessä selvitetään tarkemmin sitä, onko urakoitsija tehnyt tarvittavia korjauksia. Tarkastusten välistä aikaa on kuitenkin vaikea seurata.

Tuloksissa nousi useasti esille se, että yhtenä ratkaisuna viherhoidon ongelmiin nähtiin työmaapäiväkirjan pitäminen takuuajan ja kunnossapidon toimista niin, että myös tilaaja näkee, milloin pihassa on käyty ja mitä siellä on tehty. Toisaalta kunnossapidon edustajan kanta asiaan oli, että kirjanpidosta ei ole hyötyä, koska se ei kerro sitä mikä on työn laatu. Toisaalta kirjanpito voisi olla yksi keino, joka auttaa etenkin tilaajan valvontaa. Toimiakseen se kuitenkin vaatisi verkosta löydettävää sähköistä seuranta-mahdollisuutta. Jollei muuta järjestelmää ole käytettävissä, niin on olemassa pilvipalveluita sovelluksineen, jossa voi tehdä tarvittavia kirjauksia niin, että muut ryhmän käyttäjät saavat siitä tiedon. Kun tieto pihassa tehdystä toimista tulisi reaaliaikaisesti tilaajan tietoon, niin työn laatu voitaisiin käydä toteamassa silloin, kun se on tehty.

## 7.5 Kunnossapito

Kunnossapidon aikaisen viherhoidon ongelmien ehkä merkittävämmäksi syyksi nousi viherhoidon heikko arvostus niin kulttuurissamme kuin myös alan sisällä. Se puolestaan johtaa siihen, ettei työhön anneta riittävästi tarvittavia resursseja. Esimerkiksi taloyhtiön budjetissa muut asiat usein priorisoidaan viherhoidon edelle tai se on samassa budjetin osassa muiden korjausten kanssa. Viherhoidon tarve voi olla siis hyvin taloyhtiössä tiedossa ja asukkaat kiinnostuneita pihojen kunnosta, mutta viherhoidosta ei



silti välttämättä olla valmiita maksamaan. On kuitenkin muistettava, että on myös taloyhtiöitä, joissa vihertöitä arvostetaan ja arvostus on kasvussa.

Myös viherhoitoon liittyvässä ammattitaidossa ja osaamisessa on kehitettävää sekä työn tilaajan, että tuottajan puolella. Tärkeää olisi panostaa siihen, että asiakkaiden ymmärrystä viherhoidosta lisättäisiin. Taloyhtiöissä viheralueiden hoitoa ei välttämättä mielletä säännölliseksi kiinteistön ylläpitotyönä tai se ymmärretään pelkäksi nurmikon leikkuuksi. Pihan hoito saatetaan myös jättää kokonaan huomioimatta. Myös sopimusohjelmissa on paljon kehitettävää, sillä ne voivat olla huonosti laadittuja eivätkä sovi kohteen tarpeisiin. Ammattitaidon puutetta voi olla myös huoltoyhtiössä tai sillä ei ole muusta syystä valmiutta toteuttaa vihertöitä. Huoltoyhtiön toimenkuva ja osaaminen voi esimerkiksi olla muussa kiinteistön hoidossa ja vihertyöt ovat vain sivuosassa.

Tekemisen lisäksi ammattitaito tarvitaan myös kunnossapidon töiden valvonnassa. Siitä vastaa tilaajan puolelta isännöinti sekä taloyhtiön hallitus ja huoltoyhtiössä työnjohto. Riippuu kuitenkin paljon taloyhtiöstä ja sen isännöitsijän omasta aktiivisuudesta miten paljon valvontaa suoritetaan. Resurssien rajallisuus tulee tässäkin asiassa vastaan.

## 7.6 Kalasataman kohteet

Tulosten mukaan Kalasataman yhteispihoissa on jo suunnitteluvaiheessa tehty virheitä, jotka ovat vasta myöhemmin tulleet ilmi. Suunnittelussa ei ole osattu esimerkiksi huomioida pihojen vaativia olosuhteita, minkä takia kasvivalinnat ovat väärinä. Lisäksi takuuajan ja kunnossapidon viherhoidon toteutuksessa, seurannassa ja valvonnassa on ollut ongelmia. Toimihenkilöiden vaihtumisen vuoksi kaikkia kaupallisia asiakirjoja, kuten urakkasopimuksia, ei ollut saatavilla. Näin ollen se onko sopimuksissa vai sopimuksien noudattamisen valvonnassa ollut vikaa jää tässä työssä tarkastelematta. Joka tapauksessa viherurakoitsijat ja huoltoyhtiöt ovat hoitaneet työnsä huonosti eikä tehdyistä toimenpiteistä ole pidetty aina kirjaa. Pihat ovat päässeet osittain huonoon kuntoon myös sen vuoksi, että takuuajan päättettyä pihossa on ollut haasteita viherhoidon käynnistytksen osalta.

Myös valvonta tilaajan puolelta on ollut puutteellista. Palveluyhtiöllä on rajalliset resurssit käytössään, mikä on tuottanut pihojen valvonnassa aikoinaan vaikeuksia. Kohteissa ei ole myöskään aina pidetty kaikkia takuuajantarkastuksia tai niissä ei ole ollut kaikkia osapuolia läsnä. Lisäksi kaikista kohteista on pyydetty huoltokirja pihan ja vihertöiden osalta, mutta sitä ei ole toimitettu. Ongelmia on ollut myös dokumenttien toimittamisessa rakennuttajien ja urakoitsijoiden osalta. Myös tilaajan dokumenttien tallentamisessa on puutteita.

Edellä mainittujen ongelmien toistumisen estämiseksi kalasataman palveluilla olisi hyvä olla puitesopimus jonkun viherurakoitsijan kanssa pihojen takuuajan hoidosta. Takuu aika siis jätettäisiin urakkasopimuksesta pois, jolloin urakan toteutuksesta vastaisi eri urakoitsija kuin takuuajan hoidosta. Lisäksi Kalasataman palveluilla pitäisi olla oma vihertyöntekijä, joka seuraa piha-alueiden takuuajan hoitoa sekä samalla pitäisi huolen, että kaikki takuuajan tarkastukset pidetään. Jatkoa ajatellen myös vihertyönvalvojan käyttö edistäisi hankkeiden onnistumista.

## 7.7 Prosessin parantaminen

Tulosten analyysin pohjalta tehtiin hyvän menettelytavan prosessikaavio. Sen tarkoituksena on ohjeistaa etenkin yksityisten kiinteistöpihojen tilaajille, jotta viherhoidon laiminlyönneiltä välttyttäisiin jatkossa. Tietoa voidaan hyödyntää soveltaen myös muissa tapauksissa. Kaikki viherhoidon ongelmiin johtavat syyt eivät ole tilaajan käsissä. Kaavion avulla toiminta voidaan kuitenkin kohdistaa paremmin niihin asioihin, joihin tilaajalla on vaikutusmahdollisuuksia. Tärkeää on myös, että toimet tehdään oikeaan aikaan. Prosessikaavio on kokonaisuudessaan nähtävillä työn liitteissä.

## 8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kiinteistöpihojen rakennuttaminen on monivaiheinen prosessi, johon kytkeytyy lukuisia osapuolia, joko suoraan tai välillisesti. Mitä enemmän hankkeessa on osapuolia mukana, sitä sekavammaksi se muuttuu. Näin ollen myöskään viherhoidon laiminlyönneihin ei ole yksiselitteistä syytä tai ratkaisua. Taustalla ovat useimmiten puutteet viherhoitoon liittyvässä arvostuksessa sekä ammattitaidossa ja asenteissa. Nämä ovat useimmiten muiden syiden lähtökohtana, mitkä johtavat takuuajan ja kunnossapidon laiminlyönneihin. Kehitettävää on hankkeen kaikissa vaiheissa ja jokaisen osapuolen toiminnassa.

Viherhoidon heikko arvostus näkyy kulttuurissamme kuin myös alan sisällä. Työhön ei anneta riittävästi resursseja, minkä seurauksena viherhoito kärsii. Kohteita suunnitellaan ja rakennetaan suurilla summilla, mutta kunnossapidon kohdalla kukkaron nyörit menevät kiinni. Ei ole järkevää rakentaa jollei ole varaa kunnossapitää. Pihat ovat eläviä taideteoksia, jotka kasvaakseen ja kukoistaakseen vaativat aikaa sekä huolenpitoa. Kun kohde pääsee kerran huonoon kuntoon, vaatii sen ennalleen saattaminen paljon enemmän työtä, aikaa ja rahaa kuin säännöllinen viherhoito. Yksityisten kiinteistöpihojen kohdalla asukas on loppupeleissä se, joka kaiken maksaa.

Viherammattitaidon ja osaamisen puute näkyy sekä tekemisessä, että valvonnassa. Kun osaamista ei ole riittävästi tehdään virheitä, joita ei myöskään havaita ajoissa. Myös asenteisiin tarvitaan muutosta. Oman edun tavoittelu menee usein muiden asioiden edelle. Virheistä ei kanneta vastuuta. Lisäksi töihin suhtaudutaan välinpitämättömästi. Se ilmenee takuuajalla ja kunnossapidossa puolihuolimattomana toimintana, mikä koskee kaikkia osapuolia. Esimerkiksi tarkastuksia ei pidetä aina sovitusti eikä niissä ole välttämättä kaikkia osapuolia läsnä. Täytyy kuitenkin muistaa, että alalla on myös monia ammattitaitoisia ja työhönsä motivoituneita tilaajia, urakoitsijoita, rakennuttajia ja huoltoyhtiöitä.

Työn tulokset antavat hyvin viitteitä siihen missä asioissa on kehitettävää, mutta ne eivät kerro koko totuutta eikä niitä voi yleistää. Aihetta voisi tutkia vielä suuremmalla otannalla ja muusta kuin yksityisten kiinteistöpihojen näkökulmasta. Lisäksi voitaisiin tutkia tarkemmin organisaatioiden sisäistä toimintaa ja miten sitä voisi kehittää. Lopuksi haluan kiittää kaikkia työssä mukana olleita henkilöitä hyvästä yhteistyöstä. Toivon, että tästä työstä olisi hyötyä niin teidän kuin muiden tulevilla projekteilla. Työtä mahdollisesti hyödynnetään Sompasaaren tulevilla kohteilla. Nähtäväksi jää, paraneeko prosessi näillä keinoin.

## LÄHTEET

Eskola, R. (2018). Rakennetun ympäristön teettäminen: Viherympäristö-rakennuttaminen ja valvonta. Kirjapaino Ässä Oy: Viherympäristöliitto ry.

Fisuverkko.fi. 2019. Kalasataman palvelu. Haettu 18.9.2019 osoitteesta <https://fisuverkko.fi/kalasataman-palvelu/>

Helsingin kaupunki. 2019. Kaupunkitilaohje; Pihakannen päällysteet. Haettu 6.10.2019 osoitteesta <http://kaupunkitilaohje.hel.fi/kortti/asfaltoitu-kansi-rakenteen-tyyppiratkaisu/>

Kaskiaro, K., Laine, V. & Oksanen, A. (2019). *Urakka sopimukset; Rakennusurakan yleiset sopimusehdot; YSE 1998*. Helsinki: Helsingin Kamari Oy ja tekijät.

Kiinteistöalan kustannus Oy ja kirjoittajat. (2016). *Kiinteistönhoidon käsikirja*. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Kotikatu kiinteistöpalvelut. 2019a. Historia. Haettu 5.10.2019 osoitteesta <https://www.kotikatu.fi/yhteystiedot/yritystiedot/historia/>

Kotikatu kiinteistöpalvelut. 2019b. Palvelut. Haettu 5.10.2019 osoitteesta <https://www.kotikatu.fi/palvelut/>

Kotikatu kiinteistöpalvelut. 2019c. Viherrakentaminen ja viherpalvelut. Haettu 5.10.2019 osoitteesta <https://www.kotikatu.fi/palvelut/viherrakentaminen-ja-viherpalvelut/>

Kotikatu kiinteistöpalvelut. 2020. Yritystiedot. Haettu 20.1.2020 osoitteesta <https://www.kotikatu.fi/yhteystiedot/yritystiedot/>

Pennanen, M. & Repo, T. (2017). *Kiinteistönhoidon osto-opas*. kirjailijat ja Kiinteistöalan kustannus Oy.

Pirttijärvi, M. (2012). *Onnistu viherurakassa – opas osaamiseen ja yhteistyöhön*. Tammerprint: Viherympäristöliitto ry.

Rakennustietosäätiö RTS. (2009). KiinteistöRYL 2009, Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Taskila, A. (2015). *Kansirakenteisen sisäpihan peruskunnostussuunnitelma; As Oy Kalevankulma*. Opinnäytetyö. Maisemasuunnittelun koulutusohjelma. Oulun Ammattikorkeakoulu. Haettu 6.10.2019 osoitteesta [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/87753/Taskila\\_Aila.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/87753/Taskila_Aila.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vuorinen, V. (2019). Prosessit rakennuttaminen ja rakentaminen 20.3.2014 VYRA. Luentomateriaali 2019, Hämeen ammattikorkeakoulu.

### **Haastattelut**

Kunnossapidon edustaja. (2019). Haastattelu 21.11.2019.

Pääurakoitsijan edustaja. (2019). Haastattelu 18.10.2019.

Rakennuttajan edustaja. (2019). Haastattelu 25.10.2019.

Tilaaajan edustaja. (2019). Haastattelu 8.11.2019.

Tilaaajan konsultti. (2019). Haastattelu 13.11.2019

### **Tilaaajan yksityiset asiakirjat**

Kalasataman Palvelu Oy. (2019d). Asunto Oy Helsingin Polaris ja yhteispiha Kippari. Kasvuunlähtökatselmuksen muistio 26.9.2019

Kalasataman Palvelu Oy. (2019e). Asunto Oy Helsingin Polaris ja yhteispiha. Taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirja 2.2.2017

Kalasataman Palvelu Oy. (2019c). Asunto Oy Helsingin Polaris ja yhteispiha Kippari. Vastaanottokatselmuksen muistio 23.6.2016

Kalasataman Palvelu Oy. (2019b). Asunto Oy Helsingin Polaris sekä autohalli ja yhteispiha. Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja 12.8.2016

Kalasataman Palvelu Oy. (2019a). Dirika kortteli/yhteispiha. Vastaanotto-tarkastuksen pöytäkirja 13.8.2018

Kalasataman Palvelu Oy. (2019h). Fiskarin yhteispiha. Kasvuunlähtökatselmuksen muistio 30.6.2015

Kalasataman Palvelu Oy. (2019j). Fiskarin yhteispiha. Loppukatselmuksen pöytäkirja 25.7.2015

Kalasataman Palvelu Oy. (2019g). Fiskarin yhteispiha. Pihaurakan jälkিতarkastus ja taloudellinen loppuselvitysmuistio 25.3.2015

Kalasataman Palvelu Oy. (2019f). Fiskarin yhteispiha. Vastaanottokatselmuksen muistio 19.12.2014

Kalasataman Palvelu Oy. (2019i). Fiskarin yhteispiha. 1. vuoden välitarkastus muistio 1.9.2015

Kalasataman Palvelu Oy. (2019n). Junkin yhteispiha. Kasvuunlähtötarkastus ja pihan jälkitarkastus pöytäkirja 26.5.2014

Kalasataman Palvelu Oy. (2019m). Junkin yhteispiha. Takuutarkastuksen pöytäkirja 5.9.2016

Kalasataman Palvelu Oy. (2019k). Junkin yhteispiha. Urakkasopimus

Kalasataman Palvelu Oy. (2019l). Junkin yhteispiha. Urakkaohjelma 2013

Kalasataman Palvelu Oy. (2019p). Stuuvarin yhteispiha. Kasvuunlähtötarkastuksen muistio 2.8.2014

Kalasataman Palvelu Oy. (2019o). Stuuvarin yhteispiha. Takuutarkastuksen pöytäkirja 12.6.2014

## Hyvän menettelytavan prosessikaavio yksityisten kiinteistöpihojen tilaajille

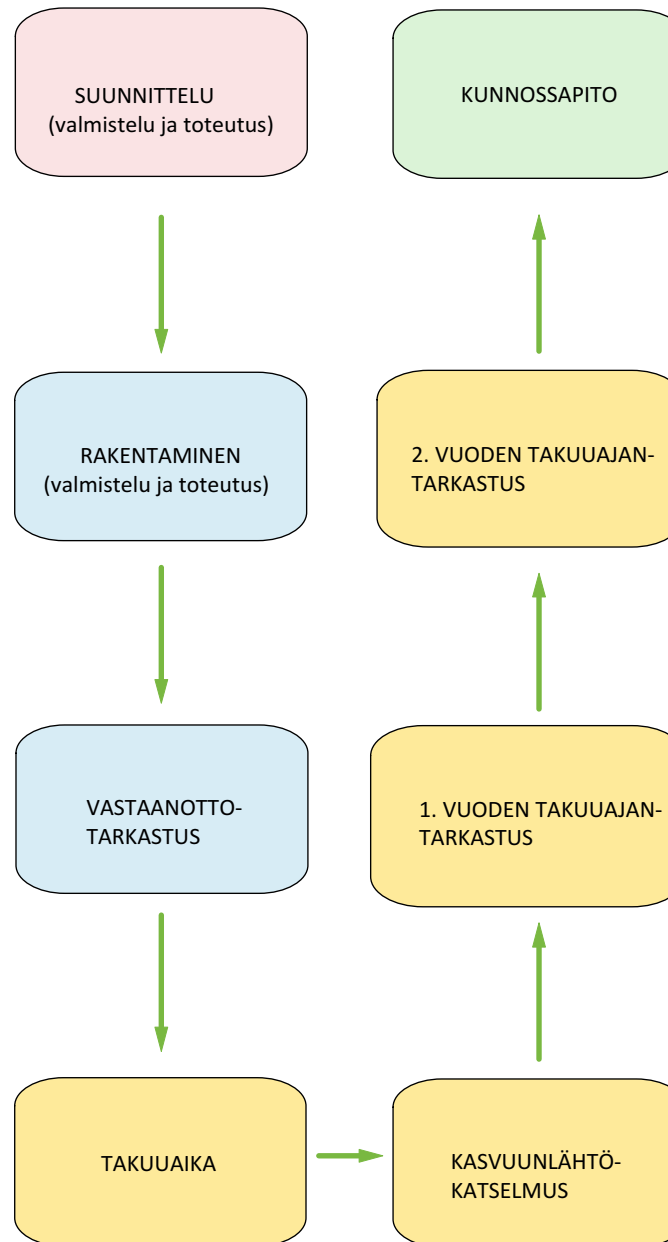
Liite 1

### Suunnittelu ja rakentaminen

- Varmista, että tekeminen ja valvonta on ammattitaitoista. Ota vihertyönvalvoja mukaan suunnittelun ja rakentamiseen.
- Pidä huoli, että suunnitteluttamisessa huomioidaan tulevan kunnossapidon sujuvuus ja näin ollen sen kustannustehokkuus.
- Huomioi urakkasopimusta laadittaessa, että siihen tulisi kirjata ylös mitä loppudokumentteja rakennuttajan ja urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle työn valmistuttua. Lisäksi siinä tulisi täsmällisesti määrittää takuuajan toimet ja vastuut. Myös takuuajakaisten töiden seurannasta ja kuittaamisesta tulisi olla maininta.

### Vastaanottotarkastus

- Tarkistuta työ asiantuntijan toimesta. Suunnittelijan lisäksi mukana olisi hyvä olla vihertyönvalvoja.
- Ole tarkka kohdetta vastaanottaessa. Kohdetta ei pitäisi ottaa vastaan, mikäli se ei ole kokonaisuudessaan tehty tai siinä on vikoja tai puutteita. Varmista myös, että ennen kohteen vastaanottoa rakennuttaja ja urakoitsija luovuttavat urakan dokumentit tilaajalle.
- Pidä huoli, että hoitosuunnitelma vihertöiden osalta on valmis ja siinä täsmällisesti määritettynä takuuajan hoitotoimenpiteet, niiden ajankohta sekä selkeä vastuunjakotöiden osalta. Varmista myös, että takuuajan hoidosta vastuussa oleva osapuoli ymmärtää sen sisällön. Muista liittää hoitosuunnitelma osaksi huoltokirjaa.
- Sovi takuuajan hoidosta vastuussa olevan osapuolen kanssa toimien kirjaamisesta sekä kuittaamisesta. Paperinen kirjanpito ei toimiva ratkaisu. Jollei muuta järjestelmää ole käytettävissä, on olemassa pilvipalveluita sovelluksineen, jotka soveltuvat tarpeeseen.
- Varmista, että kasvunlähdetarkastuksen sekä ensimmäisen ja toisen vuoden takuutarkastuksen ajankohdat on sovittu ja kirjattu ylös. Lisäksi hoitotyön tarkastuksia olisi hyvä pitää vähintään kaksi kertaa kasvukauden aikana keväällä ja syksyllä.
- Kirjaa vastaanottotarkastuksen tulokset täsmällisesti ylös (ajankohta, läsnäolijat, sovitut asiat, virheet, puutteet, lopputulos, määrääjat mahdollisille korjauksille sekä ajankohta jälkitarkastukselle ja tuleville tarkastuksille).



### Kunnossapito

- Ota huomioon, että kunnossapitoon ja viherhoitoon tulisi varata riittävästi resursseja jo taloyhtiön budjetissa. Asukkaiden ymmärrystä viherhoidosta tulisi lisätä.
- Muista, että kiinteistöpalveluiden kilpailutuksen hankinnasta on olemassa tietoa ja materiaalia, jota voi hyödyntää. Hankintaprosessin valmistelun ja toteutuksen onnistuminen on tärkeää, jotta saadaan hyvää ja kohteen tarpeisiin soveltuvaa palvelua.
- Varmista viimeistään tarjousneuvottelussa, että huoltoyhtiöllä on ammattitaitoa ja valmiuksia toteuttaa vihertöitä.
- Tuo esille jo sopimusneuvottelussa, että huoltoyhtiön tulee pitää kirjaa viherhoidon toimistaan. Huomioi, että paperinen työmaapäiväkirja ei ole toimiva ratkaisu. Jollei muuta järjestelmää ole käytettävissä, on olemassa pilvipalveluita sovelluksineen, jotka soveltuvat tarkoitukseen.
- Varmista, että myös valvonnalle on riittävät resurssit. Huoltoyhtiön kirjanpito ei korreloi työnlaatua. Vain valvonnalla on merkitystä. Sen tulee olla jatkuvaa.

### Takuu aika

- Pidä huoli, että kaikki takuuajan tarkastukset pidetään ajallaan ja, että kaikki osapuolet ovat niissä läsnä. Myös vihertyönvalvojan olisi hyvä olla tarkastuksissa mukana. Jollei urakoitsija lähetä ajoissa kokouskutsua tarkastukseen on se tilaajan tehtävä.
- Kirjaa tarkastusten tulokset täsmällisesti ylös (ajankohta, läsnäolijat, sovitut asiat, lopputulos, määrääjat mahdollisille korjauksille sekä ajankohta jälkitarkastukselle ja tarkastuksille). Tallenna kaikki dokumentit.
- Varmista, että myös valvonnalle on riittävät resurssit. Viherurakoitsijan kirjanpito ei korreloi työnlaatua. Vain valvonnalla on merkitystä. Sen tulee olla jatkuvaa.
- Muista pitää huoli jo hyvissä ajoin ennen takuuajan päättymistä, että kunnossapito kohteessa jatkuu ilman katkoksia. Urakoitsijan takuu aika voi päättyä joko kasvunlähdetarkastukseen tai toisen vuoden takuuajan tarkastukseen.
- Ole tarkka kohdetta vastaanottaessa. Kohdetta ei pitäisi ottaa vastaan, mikäli sen hoidossa on ollut epäselvyyksiä, vikoja, puutteita tai jollei urakoitsija luovuta takuuajan toimistaan dokumentteja.